

「樂富家」土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：忠茂建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「樂富家」集合住宅，土地預定買賣事宜，契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經雙方溝通後了解，經雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期：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：忠茂建設開發股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地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

一、土地坐落：

新北市板橋區中正段 432、433 地號等二筆土地，面積共計 382.16 平方公尺(115.60 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「____」編號第____棟第____樓第____戶(共計 18 戶)，為新北市政府工務局核准 112 年 04 月 19 日第 00142 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)。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「____」____戶，其土地持分面積_____平方公尺（____坪），應有權利範圍為_____，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、前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。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

一、土地面積以地政機關登記面積為準，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，分別以土地價款，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格部分為限，如可登記但不計入買賣價格者，則不論誤差多少雙方均不找補。

第五條 契約總價

本契約土地價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

第六條 履約擔保機制

本預售土地應辦理履約擔保，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。

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。

第七條 付款條件

- 一、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。
- 二、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、除訂金、簽約款及開工款外，賣方應依工程進度訂定付款明細表（如附件二），其每期付款應依約定支付。買方應依約按期、月於接獲賣方書面掛號繳款通知書七日內（通知日以郵戳為憑），逕向賣方指定之處所或指定之銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳付。所繳之期款存入「陽信商業銀行受託信託財產專戶」，存款帳號及查詢方式如附件，辦理不動產開發預售屋

買賣契約中應記載事項。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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、本條請詳閱房屋契約書

第十條 土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、賣方違反前二款之規定，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。

- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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。

- 四、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，每逾一日應按已繳土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。

- 五、買方如於賣方通知之日起一個月內未履行應盡義務，並經賣方以存證信函限期催辦後七日內仍未履行者，經雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理。
- 六、買方為外國人者(含自然人及法人)，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、買方為未成年人者，應於土地所有權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之相關費用及稅費由買方負擔。
- 八、本契約土地所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

第十一條 土地點交期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於點交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)賣方就契約約定之土地瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含點交保留款）及完成一切點交手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥點交手續後，將土地所有權狀交付。
- 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，即應負本戶相關稅費。
- 五、買方未完成點交手續前，土地所有權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求使用，若擅自遷入裝修、搬運物品則以違約論並得以強制驅離，所發生之一切損害由買方負責。

第十二條 貸款約定

- 一、第五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。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（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。
- 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、買方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與約定貸款等額之禁止背書轉讓本票交付賣方供作價款給付擔保。賣方取得約定貸款全額後，即應交還禁止背書轉讓之本票予買方。
- 五、買方如未依本條貸款約定辦理應行配合之事項，或買方已聲明不辦貸款或買方減少貸款金額時，其約定貸款金額或不足約定貸款金額部份，應於接獲賣方通知日起三十日內，一次以現金或即期支票給付賣方。或經賣方同意該金額得均分二次支付，第一次為賣方通知「過戶資料用印」，第二次為賣方通知「契稅

繳納完成」，並經賣方各通知日起七日內以現金如數一次繳付。為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部約定貸款金額後，賣方始辦理產權過戶予買方。買方若有遲延繳款，按本契約第八條及第二十七條第四款之規定辦理。

六、買方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，否則視為買方自始不辦貸款，買方同意按本條第三款規定辦理：

- (一)買方同意以所購買之房屋、車位及應持有之土地產權提供擔保，設定第一順位抵押權予承貸金融機構辦理貸款。
- (二)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。買方並應於辦理對保手續前三日知會賣方屆時會同辦理。
- (三)買方至遲應於該戶房屋契稅單完稅後十五日內完成產權過戶及金融貸款核撥。銀行貸款手續由買方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同賣方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向賣方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，即時將貸款金額直接撥付賣方，以繳清本約該部份之價款，其相關費用均由買方負擔。
- (四)若實際申貸金額不足於約定貸款金額時，其不足部份買方同意於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內以現金一次向賣方繳付，賣方始辦理產權過戶予買方。
- (五)賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
- (六)買方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，賣方或其指定地政士對其產權權狀正本有留置權，買方應知會其指定洽辦貸款之金融機構亦不得要求賣方或指定地政士交付權狀正本。

七、若因下列情事致賣方依正常流程辦理卻無法如期取得全部貸款者，買方同意按本條第三款規定辦理：

- (一)買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。
- (二)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供、簽

署辦理貸款所需文件致不能獲貸。

(三)買方向金融機構表明放棄辦理貸款或以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥款予賣方。

(四)買方未如期辦妥一切貸款手續。

(五)買方有其他原因致金融機構不能接受貸款。

八、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依本項規定辦理)同意配合對保及撥款程序。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之必要文件。

九、買方如需辦理特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文以資證明。

十、買方為外國人者(含自然人及法人)，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍且於國內有固定收入或財力證明者。並於結構體完成前提供應備之身份證明文件，配合各主管機關完成法定報備程序。

十一、買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出其法定代理人(監護人)之同意文件。

十二、買方為法人者，應備齊下列文件：

(一)公司設立變更登記事項表正本(含核准函)或抄錄本二份。

(二)財務報表。

(三)有限公司應備股東同意書，股份有限公司應備董事會會議記錄。

十三、原有約定貸款金額者(不論是委辦貸款或自洽貸款)，除非買方已先行繳清並兌現約定貸款全額，否則應於賣方通知辦理貸款對保手續時如期配合辦理，不得以不擬貸款為由，怠於辦理貸款對保手續，若超過辦理期限，買方同意按本條第三款規定辦理。

十四、買賣雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃土地購買價款的一部分，為配合買方未能備足現金繳付價款而設計，亦即

本契約「付款明細表」(如附件二)中的銀行貸款，非交屋保留款的一部份，買方同意絕不主張貸款俟交屋時始行交付。

第十三條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，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『房屋預定買賣契約書』第十一點第二款、第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前條貸款予賣方。

第十四條 土地讓與或轉售條件

- 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 地價稅之分擔比例

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。

第十六條 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，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，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。

第十七條 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。

第十八條 違約之處罰

- 一、賣方違反「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」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之___（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。

第十九條 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。

第廿條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第廿一條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿二條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，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，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時。

第廿三條 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計算退還買方。

第廿四條 送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之通訊地址送達，買方通訊地址如有變更應以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日。

第廿五條 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。

第廿六條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之**臺灣新北**地方法院為第一審管轄法院。

第廿七條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿八條 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。

第廿九條 附註

- 一、買方於簽立本契約前，已充分了解本案建築物座落之基地環境、位置、使用分區用途。
- 二、本契約除文字契約內容外並無其他口頭約定或業務相關人員片面文字約定事項。
- 三、本房屋、土地係一併出售，買方不得主張分開買賣。

第卅條 雙方磋商

附 件：

- 一、本基地範圍標示圖
- 二、土地付款明細表
- 三、代辦抵押貸款委託書
- 四、不動產信託開發信託說明書
- 五、辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項
- 六、「陽信商業銀行銀行受託信託財產專戶」存款帳號及查詢
- 七、「陽信商業銀行、忠茂建設開發股份有限公司及代銷公司」蒐集、處理及利用個人資料告知事項
- 八、代刻使用印章授權書

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

賣 方：忠茂建設開發股份有限公司
法定代理人：張時銘
統一編號：68775070
地 址：新北市新莊區新北大道三段7號7樓之6
通訊地址：新北市新莊區新北大道三段7號7樓之6
電 話：(02)8521-3300
傳 真：(02)8521-6733

中 華 民 國 年 月 日

「樂富家」房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：忠茂建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「樂富家」房屋預定買賣事宜，契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經雙方溝通後了解，經雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期：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：忠茂建設開發股份有限公司

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：

新北市板橋區中正段 432、433 地號等二筆土地，面積共計 382.16 平方公尺(115.60 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「____」編號第____棟第____樓第____戶(共計 18 戶)，為新北市政府工務局核准 112 年 04 月 19 日第 00142 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)。

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上地面地下第____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，該停車位有無獨立權狀，編號第___號車位___個，其車位規格為長___公尺，寬___公尺，高___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（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二)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。

(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「___」___戶，其土地持分面積___平方公尺（___坪），應有權利範圍為___，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___平方公尺（___坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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已申請建造執照者，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，買賣雙方應依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、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、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、本「_____」共有部分總面積計_____平方公尺（_____坪）；專有部分總面積計_____平方公尺（_____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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「_____」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、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格部分為限，如可登記但不計入買賣價格者（如雨遮等），則不論誤差多少雙方均不找補。

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___仟元整。

三、車位價款：新臺幣___佰___拾___萬___仟元整。

第七條 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。

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

- 一、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。
- 二、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、除訂金、簽約款及開工款外，賣方應依工程進度訂定付款明細表(如附件四)，其每期付款應依約定支付。買方應依約按期、月於接獲賣方書面掛號繳款通知書七日內(通知日以郵戳為憑)，逕向賣方指定之處所或指定之銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳付。所繳之期款存入「陽信商業銀行受託信託財產專戶」，存款帳號及查詢方式如附件，辦理不動產開發預售屋買賣契約中應記載事項。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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

本契約地下層共一層，總面積_____平方公尺（_____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，其餘面積_____平方公尺（_____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。

五、本社區約定專用部分，買賣雙方同意約定如下：

(一)位於第二層房屋編號第 C 戶所毗鄰之露台空間，約定無償由該區分所有權人自行管理使用，不得加設任何裝設物、影響外觀之設施或設備等，且其使用不得違反政府相關法令規定（其位置及範圍如附件十六分管特約圖所示）。

(二)未購買汽車停車位者，除其他法律另有明文規定外，買方充分認知對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及自由使用、收益、處分及排除他人干涉之權利等等主張或請求。

六、前項約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或其使用人為之，並全數負擔其費用。另管理委員會或管理負責人因維護（含外牆清潔）、修繕共用部分、設置管線或其他正當因素，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得以任何理由拒絕。

七、位於第一層全部機車停車位之臨時暫停車位為全體區分所有權人共有（用）部分，由管理委員會或管理負責人依法管理、使用、維護及修繕，並全數負擔其費用。

- 八、冷氣主機位置依規範安裝於指定位置，嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 九、本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱使將其應有部分讓與第三人或次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

【買方就本分管協議條款同意條款簽名：】

第十一條 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。
- 五、有關電信設備、供水設備、受配電室、機械室、水箱、自來水管、變壓器、電線桿、消防、排水溝等之位置或其他公共設施之增設，均依相關單位之需求，配合規劃之位置施工，買方同意設置。

第十二條 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 03 月 25 日之前開工，民國 115 年 08 月 24 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。

三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，買方同意賣方另行通知並得變更規畫設計，另為法令許可之處理。

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。

(三)前項所述預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用，買賣雙方協議如下：

由乙方案負擔 50%、甲方案負擔 50%。

配管費用由乙方負擔。

買方簽名：_____

四、本基地範圍內接通自來水、電力管線及天然瓦斯管線所必要之相關費用由乙方負擔。

第十四條 所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前二款之規定，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。

三、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。

四、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屋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。

五、買方如於賣方通知之日起一個月內未履行應盡義務，並經賣方以存證信函限期催辦後七日內仍未履行者，經雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理。

六、買方於賣方通知繳交相關之代收費用之同時，預繳以本房屋登記建坪及按車位數計算之六個月管理基金（包含服務人員薪資、清潔維護費、設備維護費、公共水電費），A及C戶每戶每

月一千五百元整、B戶每戶每月一千元整、平面車位每位伍佰元整、機械車位每位五百元整計算管理基金，所預收之管理基金將作為代管期間本大樓公共費用支出之用，賣方於管委會成立時，併同賣方按公寓大廈管理條例規定提撥之公共基金，移轉予本大樓正式成立之大樓管理委員會帳戶中。

七、買方為外國人者(含自然人及法人)，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

八、買方為未成年人者，應於房屋所有權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之相關費用及稅費由買方負擔。

九、本契約房屋所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

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。

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、買方未成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，若擅自遷入裝修、搬運物品則以違約論並得以強制驅離，所發生之一切損害由買方負責。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之驗收及點交範圍限於買方專有部份及車位。買方不得以共用部份未完成為由拒絕辦理驗屋及交屋。唯前述之共用部分，賣方應於使用執照核發完成起六個月內全部完成，買方並全權授權賣方在移交管理委員會前就該部分代管，作善良管理維護。
- 七、賣方應於申請使用執照時依法將公共基金約計新台幣：十七萬四元整，共計新台幣：十七萬四元整（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算）儲存至政府機關指定專戶中，管理委員會於公共設施點交完成後，備齊相關資料及證件向政府機關申請撥入管理委員會之專戶。

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、買賣雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，賣方已合法提出公共設施全部給付且完成驗收之日，乙方並應依本契約第十七條第一款規定開始負擔保固責任；第一屆住戶管理委員會於收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」所規範應由第一屆住戶管理委員會保管之文件後，即得據以辦理公共設施保固權利行使事宜。
- 四、雙方同意自使用執照取得後三個月起，由乙方負責維護管理至

管理委員會成立；代管期後由管理委員會接管，自交屋日起管理費由甲方負擔，如管理委員會尚未成立或運作，則由甲方繳交之預收管理維護費中先行支付。

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、衛浴、廚具等）負責保固一年，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、但因買方使用不當、油漆污損、自然損耗、自行修改變更，不在此限。
- 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、共有部分及公共設施部分：
 - （一）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），自使用執照取得日起，保固十五年。
 - （二）外牆磁磚、金屬、石材及機械設備（包含公設水電設備、發電機、空調、監控設備、鐵捲門等）自使用執照取得後三個月起算保固兩年。
 - （三）除上述以外之其他設施（如室內裝修）自公設點交後保固一年。
 - （四）固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年
- 五、除外條款：如其損壞係正常耗損（如買方之不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等）致生毀損時，不在此限。另保固期間之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方自行負擔，非在保固範圍內。

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。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（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。

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、買方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與約定貸款等額之禁止背書轉讓本票交付賣方供作價款給付擔保。賣方取得約定貸款全額後，即應交還禁止背書轉讓之本票予買方。

五、買方如未依本條貸款約定辦理應行配合之事項，或買方已聲明不辦貸款或買方減少貸款金額時，其約定貸款金額或不足約定貸款金額部份，應於接獲賣方通知日起三十日內，一次以現金或即期支票給付賣方。或經賣方同意該金額得均分二次支付，第一次為賣方通知「過戶資料用印」，第二次為賣方通知「契稅繳納完成」，並經賣方各通知日起七日內以現金如數一次繳付。為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部約定貸款金額

後，賣方始辦理產權過戶予買方。買方若有遲延繳款，按本契約第八條及第二十七條第四款之規定辦理。

六、買方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，買方同意按本條第三款規定辦理：

- (一)買方同意以所購買之房屋、車位及應持有之土地產權提供擔保，設定第一順位抵押權予承貸金融機構辦理貸款。
- (二)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。買方並應於辦理對保手續前三日知會賣方屆時會同辦理。
- (三)買方至遲應於該戶房屋契稅單完稅後十五日內完成產權過戶及金融貸款核撥。銀行貸款手續由買方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同賣方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向賣方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，即時將貸款金額直接撥付賣方，以繳清本約該部份之價款，其相關費用均由買方負擔。
- (四)若實際申貸金額不足於約定貸款金額時，其不足部份買方同意於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內以現金一次向賣方繳付，賣方始辦理產權過戶予買方。
- (五)賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
- (六)買方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，賣方或其指定地政士對其產權權狀正本有留置權，買方應知會其指定洽辦貸款之金融機構亦不得要求賣方或指定地政士交付權狀正本。

七、若因下列情事致賣方依正常流程辦理卻無法如期取得全部貸款者，買方同意按本條第三款規定辦理：

- (一)買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。
- (二)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供、簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。

- (三)買方向金融機構表明放棄辦理貸款或以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥款予賣方。
- (四)買方未如期辦妥一切貸款手續。
- (五)買方有其他原因致金融機構不能接受貸款。
- 八、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依本項規定辦理)同意配合對保及撥款程序。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之必要文件。
- 九、買方如需辦理特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文以資證明。
- 十、買方為外國人者(含自然人及法人)，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍且於國內有固定收入或財力證明者。並於結構體完成前提供應備之身份證明文件，配合各主管機關完成法定報備程序。
- 十一、買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出其法定代理人(監護人)之同意文件。
- 十二、買方為法人者，應備齊下列文件：
- (一)公司設立變更登記事項表正本(含核准函)或抄錄本二份。
- (二)財務報表。
- (三)有限公司應備股東同意書，股份有限公司應備董事會會議記錄。
- 十三、原有約定貸款金額者(不論是委辦貸款或自洽貸款)，除非買方已先行繳清並兌現約定貸款全額，否則應於賣方通知辦理貸款對保手續時如期配合辦理，不得以不擬貸款為由，怠於辦理貸款對保手續，若超過辦理期限，買方同意按本條第三款規定辦理。
- 十四、買賣雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃房地及停車位購買價款的一部分，為配合買方未能備足現金繳付價款而設計，亦即本契約「付款明細表」(如附件四)中的銀行貸款，非

交屋保留款的一部份，買方同意絕不主張貸款交屋時始行交付。

第十九條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第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前條貸款予賣方。

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。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

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、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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、屬基地範圍外銜接公用事業外管線之瓦斯管線費及相關費用，由賣方負擔。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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。

第廿四條 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屋價款退還予買方，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」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之___（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。

第廿五條 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。

第廿六條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

（一）買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

（二）賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第廿七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿八條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，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，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時。

第廿九條 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。

第卅條 住戶規約

本公寓大廈為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本契約書之「樂富家住戶規約」約束(如附件十三)。

第卅一條 其他約定

一、本建物之門牌編號，依戶政機關編列為準。

二、買方應另簽立「裝潢(修)工程切結書」(如附件十四)，於交屋後如有裝潢(修)工程願遵守「住戶裝潢(修)施工管理辦法」(如附件十五)之規定。

第卅二條 送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之通訊地址送達，買方通訊地址如有變更應以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日。

第卅三條 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。

第卅四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之臺灣新北地方

法院為第一審管轄法院。

第卅五條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅六條 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。

第卅七條 附註

- 一、買方於簽立本契約前，已充分了解本案建築物座落之基地環境、位置、使用分區用途。
- 二、買方確知並同意，本戶房屋價款並不包含裝潢費用。
- 三、本房屋、土地係一併出售，買方不得主張分開買賣。

第卅八條 雙方磋商事項

附 件：

- 一、建造執照影印本
- 二、房屋平面圖影本
- 三、停車空間平面圖影本
- 四、付款明細表
- 五、不動產信託開發信託說明書
- 六、辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項
- 七、「陽信商業銀行受託信託財產專戶」存款帳號及查詢
- 八、「忠茂建設開發股份有限公司及代銷公司」蒐集、處理及利用個人資料告知事項
- 九、建材設備表
- 十、代刻使用印章授權書
- 十一、代辦抵押貸款委託書
- 十二、預定區分所有權人會議同意書
- 十三、「樂富家」住戶規約
- 十四、裝潢(修)工程切結書
- 十五、住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 十六、個人資料利用同意書
- 十七、分管特約圖

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

賣 方：忠茂建設開發股份有限公司
法定代理人：張時銘
統一編號：68775070
地 址：新北市新莊區新北大道三段7號7樓之6
通訊地址：新北市新莊區新北大道三段7號7樓之6
電 話：(02)8521-3300
傳 真：(02)8521-6733

中 華 民 國 年 月 日