

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方：莘聖建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲就甲方購買乙方預定興建【莘聖沐光居】之房屋土地預定買賣事宜，經甲乙雙方一致合意訂立本契約(以下簡稱本約)條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

契約於中華民國_____年____月____日經甲方攜回審閱____日

(契約審閱期間至少五日)

甲方簽章：_____

乙方簽章：莘聖建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

乙方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、房屋及停車空間平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房屋土地標示及停車位規格

一、 土地座落：

新北市三重區新海段 805、806 地號共 2 筆土地(以下稱為本基地)，面積計 322 平方公尺(97.405 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、 房屋座落：

同前述基地內「莘聖沐光居」編號第____樓第____戶，共計 16 戶，為新北市政府工務局 112 年 06 月 14 日核准建造執照 112 重建字第 00222 號(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖詳如附件一-新北市工務局建築執照影本、附件二-房屋平面圖)

三、 汽車停車空間性質、位置、型式、編號、規格：

(一). 本大廈地上一層及地下二層規劃棋盤式機械汽車停車空間共9部及地上一層平面車位 1 部，位置、編號如下：

地上一層：

編號 01 號為平面式法定汽車停車位(無障礙汽車位)

編號 02 號為棋盤式機械法定汽車停車位(上層)共計 2部

地下二層：

編號 03~04 號為棋盤式機械法定汽車停車位

編號 05~10 號為棋盤式機械自設汽車停車位共計 8 部

筏 基 層：棋盤式機械汽車昇降道機坑。

- (二). 平面汽車停車空間、棋盤式機械停車空間之規格如下：
- 無障礙停車空間：長 6.0 公尺、寬 3.5 公尺、高 4.0 公尺。
- 棋盤式機械車位空間編號02(收容車規格)：
長 5.4 公尺(車台)、寬 2.2 公尺(車台)
(輪寬 1.9 公尺)、高 1.9 公尺、載重 2200 公斤。
- 棋盤式機械車位空間編號03~10(收容車規格)：
長 5.4 公尺(車台)、寬 2.2 公尺(車台)
(輪寬 1.9 公尺)、高 1.9 公尺、載重 2200 公斤。
- 棋盤式機械汽車停車空間除編號02採取固定停放，其餘編號 03~10則採隨機存取方式。
- (三). 甲方購買之汽車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，另含車道及其他必要空間，面積共計____平方公尺(____坪)。
- (四). 前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。其比例為____分之____，計算方式係以停車空間面積共計____平方公尺，占共有部分總面積____平方公尺之比例計算。(建造執照核准之該層停車空間平面圖附件三)。
- (五). 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。
- (六). 甲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。
- (七). 汽車停車位之面積包括停車位空間、車道及其他必要空間在內、由汽車停車位承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政機關規定辦理登記。
- (八). 購買停車位者應另訂停車位買賣契約書(附件四)及汽車停車位管理辦法(附件十三之一)其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房屋土地出售面積及認定標準

一、 土地面積：

甲方購買本基地上所興建編號第____樓第____戶，其土地持分面積計____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為 10000 分之____。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，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。其持分權利範圍以地政機關登記為準。

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107年01月01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、 前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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

本房屋共有部分項目包含：台電配電場所、電信室、棋盤式停車汽車升降道、受電箱、緊急發電機室、防空避難室、安全梯A、進風、排風、安全梯C等公共空間。不具獨立權狀之棋盤式汽車停車位空間、汽車升降機坑、安全梯C、消防機房、陽台、無障礙電梯、防水閘門、地下室通風管道、發電機進風、排氣、安全梯B、無障礙汽車位、機車停車位、無障礙機車位、梯廳、電梯升降道、消防水箱、機房、水箱等及其他公共空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

一、共有部分(大公含車位)總面積計823.35平方公尺(249.06坪)；其中汽車停車空間共10位，面積345.45平方公尺(104.50坪)，占共有部分總面積之比例為41.96%，車位編號2至10號由乙方約定專用，不計入本項共有部份。

二、前款共有部分之權利範圍除汽車停車空間範圍外，係依各戶之主建物(不含騎樓)、附屬建物面積與全部主建物(不含騎樓)、附屬建物總面積____比例持分計算。主建物(不含騎樓)、附屬建物總面積計853.76平方公尺(258.26坪)。其面積係

以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，除前項約定外其不足部分乙方應全部找補；其超過部分，甲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(應扣除汽車停車空間價款及面積)，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，甲方得解除契約。
- 四、本大廈汽車停車空間係按政府主管機關核准之停車數量設置，甲乙雙方同意其汽車停車空間應有之持分面積以地政機關登記為準。

第六條 契約總價

本契約總價款為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，內含：

(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。

1. 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____佰____拾____萬____仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。)

2. 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(三) 汽車停車空間價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

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

由乙方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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件影本(附件六)予甲方。

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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方

。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由上海商業儲蓄銀行股份有限公司金融機構負責承作，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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

- 一、 付款辦法：甲方應依房地暨汽車停車空間付款專項(附件七)之約定，於接獲乙方繳款通知單七日內，自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清；除訂金、簽約金、開工款及交屋保留款外，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，每期工程期款付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、 付款方式：於接獲乙方書面掛號繳款通知書七日內(通知日以郵戳為憑)，以現金、電匯或即期支票存入專戶繳納。但如雙方另有約定，從其約定。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、 甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 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，經乙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

依第二十六條違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，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、 地下層停車空間

本契約地下層共二層，總面積 365.38 平方公尺(110.53 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間之外共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 283.14 平方公尺 (85.65 坪)，由乙方依法令以汽車停車空間應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購者。

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。另如樓梯間、電梯間、消防水箱、水箱、機房等共同使用部分亦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，由全體區分所有權人共同使用。

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、 本社區本建物一樓空地約定專用部分為全體區分所有權人共同管理使用。

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之建材設備表(附件八)施工，除經甲方同意、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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、 乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、 乙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、 本預售屋之建築工程應於民國 112 年 12 月 31 日前開工，民國 116

年 06 月 30 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。但另有下列情事之一者，得順延其期間：

1. 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
2. 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、 乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、 甲方若要求室內隔間或裝修變更時應依本約工程變更設計處理辦法（附件九）之規定辦理，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，乙方得拒絕甲方要求之變更，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、 應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並以乙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，逾指定期限恕不受理。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請。
- 三、 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起二週內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。
- 四、 工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起 10 天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得按原設計施工。
- 五、 工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十四條第二項之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 六、 建築設計變更不包括戶數變更。
- 七、 本契約簽立後，為提高本建案大樓建築外觀、公設規劃之品質與完整性，乙方得視實際需要或法規規定，在不影響甲方權益下，就建築外觀、公共設施及各項立面等做適當之設計變更。

第十四條 驗收

- 一、 乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、 雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留本契約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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。

(二). 預售屋範圍外銜接至公用事業外管線費用由甲乙雙方議定由 乙方負擔；未議定者，由乙方負擔。

甲方：_____ (簽章)

四、 本案台電配電室、蓄水池、自來水管、污水管、瓦斯管路、電信弱電管、消防管、消防設備及錶位等設施之位置及大小，倘因電力公司、自來水公司、瓦斯公司、政府機關等另有規定設計、指定位置或增設時，甲方同意調整或設置。

五、 本建築範圍內之公共設施及公共設備應由成立本大樓管理委員會後，由其推派之人驗收及點交之。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

一、 土地所有權移轉登記除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內依照乙方之通知，甲方應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、 房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後四個月內依照乙方之通知，甲方應備妥文件申辦，有關稅費及權利移轉登記。但因配合都市更新有關程序或政府機關遲延所致者等不可歸責於乙方事由者，不在此限。

三、 乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、 乙方應於甲方履行下列義務時，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). 依照乙方通知提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理完成各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面註明禁止背書轉讓及記載擔保金額(附件十-代辦抵押貸款委託書)之本票予乙方。

(三). 前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、 本條第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，授權代刻及使用印章授權書(附件十一)，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦

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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十六條 通知交屋期限

- 一、 乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一). 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二). 乙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). 甲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). 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。
- 二、 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、 甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。甲方未完成交屋手續前，不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，乙方得強制驅離甲方。甲方若因此受有損失，乙方不負損害賠償責任。因甲方擅入本戶房屋所致乙方之一切損害（包括乙方之訴訟費、律師費等）皆由甲方負責賠償。
- 四、 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入（亦不論收費單據上所載之繳款人是否為甲方），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甲方負擔。

第十七條 共有部分之點交

- 一、 乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、 乙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。上開檢測責任由甲方負責，檢測方式，由甲方及管理委員會或管理負責人

，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原由時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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、未涉及結構之防水及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年；保固期間，如正常消耗品：燈泡、玻璃等不在此限。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、公共設備：本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)，自移交日起算保固一年。
- 四、泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。
- 五、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，乙方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固相關約定。
- 六、玻璃製品(玻璃、燈罩等)花草樹木及其他耗材如濾心、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水片等，乙方不負保固責任。
- 七、各類排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他損傷者，不適用本條保固之相關約定。
- 八、上述固定及公共設備如因天災、地變，甲方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，所造成之毀損，或甲方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，乙方不負保固責任(倘因可歸責於乙方時不在此限)。

第十九條 貸款約定

- 一、第六條約定本契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由甲方委由乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可取得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權於乙方通知洽定之金融機構開始辦理相關貸款手續一週內通知乙方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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內備妥辦理貸款之相關資料交付承貸銀行，且辦妥對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方指定之帳戶
- 二、前款由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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），由甲方按月分期攤還。
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). 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三). 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天（不得少於三十天）內一次以匯款或即期支票至乙方指定處繳納其差額或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 四、 甲方不辦理貸款者，甲方應於取得使用執照後，接獲通知日起七日內，開立付款明細表中「金融機構貸款」等額之期票至乙方指定處繳款或匯款至乙方指定帳戶；乙方應於收到甲方所繳付之「金融機構貸款」款項後辦理所有權移轉至甲方名義。
- 五、 雙方同意若因相關法令變更、或金融機構因素、或其他不可歸責於乙方之事由，致不能向金融機構貸款或核撥貸款金額少於本契約預定金額時，其不足之金額甲方應於接獲通知日起七日內，開立七日內之期票或匯款至乙方指定帳戶；乙方應於收到甲方所繳付之款項後辦理所有權移轉至甲方名義。
- 六、 甲方同意於乙方通知繳納領取使用執照期款時，開立與原預定金融機構貸款同額之「禁止背書轉讓之商業本票」予乙方，作為乙方取得貸款之擔保，乙方保證前列本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作他項用途，且乙方於取得全部價款後於交付權狀時將該本票交還甲方，倘甲方有違反給付金融機構貸款之相關約定時，乙方得行使上述本票之一切權利。
- 七、 甲方應於乙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乙方。為使乙方得以代辦各項貸款等手續，甲方應依乙方通知日期內，備齊所需證件及應繳納之費用配合辦理。

第二十條 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，除有違反第十一條第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、 甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、 前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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、 甲方同意本契約所定各項權利義務，由受讓人全部承受，不得異議。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、 地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、 房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額，倘因甲方之因素致產權未能及時登記予甲方時，其延遲期間所生之相關費用由甲方負擔。

第二十三條 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，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
 - 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甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。若因甲方自辦貸款且可歸責於甲方，使銀行之核貸過程延誤及甲方不協辦等相關因素並產生登記規費、稅費之罰鍰（滯納金）由甲方負擔之。
- 公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

雙方約定：_____。

- 三、 應由甲方繳交之稅費，甲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。本棟房屋產權移轉登記，甲乙雙方同意以政府主管機關公告「房屋評定價格」為移轉過戶時之申報價值，如法令變更則依移轉當時法令辦理。

第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、 乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。

第二十五條 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十六條 違約之處罰

- 一、 乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、 甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。若已辦理產權移轉登記相關程序，則甲方同意辦理所有權轉回或撤銷。
- 五、 甲乙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。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用（附件五）

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。

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

甲方：_____

（簽章）

第二十八條 相互通信方式

- 一、 甲、乙雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。
- 二、 如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，各該信件均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 三、 任何一方通訊地址如有變更應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違約之一方自行負責。

第二十九條 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，為有利於甲方之解釋。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 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處理之。

第三十二條 特別約定事項

- 一、 屋脊裝飾物，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權轉移交代事項。
- 二、 不得擅自拆除機電設備空間，本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目、建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，以上事項列入產權轉移交代事項。
- 三、 本建築物之工地於施工期間未經乙方同意，甲方不得擅自進入本工地，否則甲方應自負因擅入工地所生之一切安全及法律責任。

- 四、 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- 五、 本社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應確實負後續管理維護之責。(附件十三-社區管理規約草約)

甲方簽章：_____ (簽章)

第三十三條 附件效力及契約分存

- 一、 本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、 本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、 本契約附件計有 18 件詳如下列：
 - 附 件 一 新北市工務局建築執照影本
 - 附 件 二 房屋平面圖
 - 附 件 三 停車空間平面圖
 - 附 件 四 停車位買賣契約書
 - 附 件 五 蒐集個人資料應告知事項
 - 附 件 六 信託契約影本
 - 附 件 七 房地暨汽車停車空間付款專項
 - 附 件 八 建材設備表
 - 附 件 九 工程變更設計處理辦法
 - 附 件 十 代辦抵押貸款委託書
 - 附件十之一 自洽貸款協議書
 - 附 件 十 一 代刻及使用印章授權書
 - 附 件 十 二 撥款同意書
 - 附 件 十 三 社區管理規約草約
 - 附件十三之一 汽車停車位管理辦法
 - 附件十三之二 空調主機規劃位置示意圖
 - 附 件 十 四 廚具示意圖
 - 附 件 十 五 委任登記暨實際資訊申報登錄確認書
- 四、 雙方關於本約之履行，應以本約及附件之約定為優先適用

立契約書人

甲 方：
身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：(0) (H)
手機：
E - M A I L：

乙 方：
代 表 人：
統 一 編 號：
地 址：
連 絡 電 話：

不動產經紀業：
代 表 人：
統 一 編 號：
地 址：
連 絡 電 話：

不動產經紀人：
身分證統一編號：
電 話：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日