

## 契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日以上，賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事(契約審閱期間至少五日)，買賣雙方特於下列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：

賣方簽章：

# 佳瑞向上土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)  
立買賣契約書人  
賣方：林陳海 (以下簡稱賣方)

茲為【佳瑞向上】土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 土地標示

座落於新北市淡水區新市段111地號土地內之建築基地，基地面積共計2599點84平方公尺(786點45坪)使用分區為都市計畫內「第六種」住宅區。

## 第二條 土地買賣面積及認定標準

買方購買【佳瑞向上】第 棟第 樓房屋壹戶，其土地持分面積 拾 點 平方公尺( 拾 點 坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之 ，計算方式係以本戶專有部分面積 佰 拾 點 平方公尺( 拾 點 坪)占區分所有全部專有部分總面積11588.48平方公尺(3505.52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。

- 一、本土地面積如有誤差，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，以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、土地登記面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

### 第 三 條 契約總價

本契約買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

### 第 四 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定附件(一)『付款辦法表』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、買方應依附件(一)『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之日期或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 四、買方就附件(一)『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付予賣方：
  - (一)賣方通知買方辦理所有權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
  - (二)本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
- 五、依本條付款約定，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。  
如逾期達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 五 條 貸款約定

- 一、本契約第三條總價款內之部分價款新台幣 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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件，由買方分期償還。
- 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\_\_\_\_\_日（不得少於三十日）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、本契約有金融貸款者，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條第二項、第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條貸款予賣方。

五、附件（一）付款辦法表中金融貸款部分，買方如不貸款者，應依本約第四條第四項之約定付款，賣方始辦理產權登記予買方。

六、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時簽立「委辦貸款契約書」（如附件（二）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

#### 第六條 地價稅、稅規費暨其他費用負擔約定

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、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；但買方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由買方負擔。

- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費（由買方預付予地政士）、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 四、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。
- 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，並於交屋時結清，多退少補。

## 第七條 土地所有權移轉登記及期限

- 一、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。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 二、賣方違反前項之規定，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(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，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，以擔保或給付該部分買賣價金，以確保雙方履行契約。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。
  - (三)不貸款者仍應提供辦理所有權登記有關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。
  - (四)本項各款應付之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項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，如土地所有權登記、移轉、抵押權設定及實價登錄、更正申報、撤銷等手續，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、本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

#### 第八條 交付土地及相關文件之條件及期限

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) 買方繳清本契約所有之應付未付款(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、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_\_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、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則由買賣雙方各自保存。

#### 第九條 特別約定事項

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。

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。

二、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責將本戶土地持分之部分清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依本約違約之規定辦理。

三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，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。

- 四、本約土地買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地（含共用及約定專用等）之使用管理同意依房屋買賣契約附件之分管特約及賣方及佳瑞建設股份有限公司之規劃原則使用，本約定視為共有人間對前開共有部分使用之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（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；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 五、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局招領通知日視為送達日期。
- 六、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。
- 七、本土地預售價款之履約擔保方式，同房屋預定買賣契約書之第六條之一『履約擔保機制』約定。

#### 第十條 違約之處罰

- 一、賣方違反房屋契約「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土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
  - （一）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，則以買方已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
  - （二）本戶土地由賣方收回自行處分。倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報。
  - （三）倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應負責將

該所有權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代為委任】，將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定）。

五、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

#### 第十一條 轉讓條件

- 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土地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### 第十二條 相關契約及附件

- 一、本約土地上之房屋由買方另向佳瑞建設股份有限公司（以下稱佳瑞公司）價購，且本契約同買方與佳瑞公司簽訂之『佳瑞向上房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力。

#### 第十三條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

#### 第十四條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地法院為第一審管轄法院。

#### 第十五條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

#### 第十六條 本約附件及效力

本合約書之附件及附圖為本合約之一部分，本合約連同附件、附圖與本合約具同等效力，且買賣雙方同意未加蓋騎縫章仍不影響本合約效力，雙方應共同遵守履行。買方確認於簽定本約之同時充分認知瞭解。

#### 第十七條 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。

附件：一、付款辦法表。

二、委辦貸款契約書。

三、不動產經紀人證書影本。

立契約書人：

賣 方：  
身 分 證 字 號：  
電 話：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：

賣 方：林 陳 海  
身 份 證 字 號：  
電 話：(03)3565117  
通 訊 地 址：桃園市桃園區莊敬路一段 342 之 5 號 12 樓之 1

不 動 產 經 紀 業：群旺廣告有限公司

負 責 人：句 陳 怡  
統 一 編 號：27981499  
電 話：(03)3259585  
通 訊 地 址：桃園市桃園區同德六街 89 號 7 樓之 3

不 動 產 經 紀 人：柯淑雅  
證 照 號 碼：(102)雲縣地字第 00196 號

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日以上，賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約攜回審閱等情事（契約審閱期間至少五日），買賣雙方特於下列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：

賣方簽章：

## 佳瑞向上房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：佳瑞建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【佳瑞向上】房屋買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

### 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 房屋及停車位標示

一、房屋標示：座落於新北市淡水區新市段 111 地號土地內之建築基地興建之【佳瑞向上】（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），本社區為地上十五層、地下四層之大樓。本戶房屋為【佳瑞向上】第 棟第 樓第 壹 戶（本社區共計 166 戶），為主管建築機關核准 111 年 02 月 18 日建造執照號碼為 (111)淡建字第 00089 號（建造執照影本如附件一，暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之汽車停車位屬 法定停車位 自行增設停車位，為地下第 層平面式停車位，依建造執照圖說編號第 號之停車

空間計 位，該停車位無獨立權狀，車位規格為長 公尺、寬 公尺、高 公尺，另含部分車道及其他必要空間，面積共計 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）。（計算方式及持分比例詳如附件十所示）。（建造核執照准之該層停車空間平面圖如附件三）。

（二）前款停車空間面積占全區共有部分總面積之比例為 41.55 %。

（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 房屋登記面積

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪），計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入），包含：

一、專有部分：面積計 佰 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）。

（一）主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）。

（二）附屬建物面積，即陽台 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）。

二、共有部分，面積計 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）。

三、主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例 %。

四、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約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管委會空間、屋頂突出物、訪客車位、機車停車空間、汽車坡道、停車空間、受電箱、排煙室、臨時車位、卸貨空間、無障礙暨環保車位、發電機房、台電配電場所、垃圾暫存空間、垃圾暫停車位、電信機房、水箱、消防機房、雨水機房、機房、梯廳、防空避難室兼停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本社區共有部分總面積共計 10002.56 平方公尺（3025.77 坪），前列面積包含位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積共計 4156.06 平方公尺（1257.21 坪）；本社區專有部分總面積共 11588.48 平方公尺（3505.52 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積與本社區專有

部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積(不含位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積)乘以該權利範圍而為計算。  
(面積分攤計算方式詳附件十)

## 第 五 條 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、前項之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、第二條第二項第一款汽車停車位面積(汽車停車位面積計算方式詳如附件十)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，以汽車停車位價款除以汽車停車位面積所得之單價，無息於交屋時結算。如有誤差超過百分之三者，買方得主張解除汽車停車位之買賣，賣方同意一次無息退還汽車停車位之買賣價金。

## 第 六 條 契約總價

本契約買賣總價款為新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

一、房屋價款：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

(一) 專有部分：新台幣      佰      拾      萬元整。

(1) 主建物部分：新台幣      佰      拾      萬元整。

(2) 附屬建物部分：新台幣      佰      拾      萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新台幣      佰      拾      萬元整。

二、汽車停車位價款：新台幣      佰      拾      萬元整。

## 第六條之一、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。

又簽定本契約時，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，由板信商業銀行(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。(詳附件十二)

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。

## 第七條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定附件(四)

『付款辦法表』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、買方應依附件（四）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之日期或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 四、買方就附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付予賣方：
  - （一）賣方通知買方辦理所有權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
  - （二）本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
- 五、依本條付款約定，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。  
如逾期達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。

## 第八條 貸款約定

- 一、本契約第六條總價款內之部分價款新台幣 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，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。
- 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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件，由買方分期償還。

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\_\_\_\_\_日（不得少於三十日）內，一次給付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、本契約有金融貸款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約書第十條第二項、第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條貸款予賣方。

五、附件（四）付款辦法表中金融貸款部分，買方如不貸款者，應依本約第七條第四項之約定付款，以現金繳清價款，賣方始辦理產權登記予買方。

六、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時簽立「委辦貸款契約書」如附件（五）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

## 第九條 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

本契約地下層共四層，總面積 7100.98 平方公尺(2148.05 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或及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 4156.06 平方公尺(1257.21 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。(如附件九之分管特約及附件十一社區規約草約)

#### 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、前項材料之檢測，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。

#### 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 111 年 09 月 07 日之前開工，民國 117 年 10 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，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、賣方如逾前項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、買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日；領取使用執照日起六個月內通知買方進行交屋（指各戶專有部分）。

#### 第十二條 建築變更設計之處理

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、有線電視（如有）之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建造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需另行變更

設計時，買方同意依其變更。

- 二、敷設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：  
發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防機房、進排風設備、管理室、配電室、電信機房、機房、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

### 第十三條 驗屋

- 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。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。上述接通自來水、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。買賣雙方議定，由\_\_\_\_\_負擔。

### 第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

- 一、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現值及公契價格。
- 二、賣方違反前項之規定，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。
- 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(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，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，以擔保或給付該部分買賣價金，以確保雙方履行契約。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。

(三) 不貸款者應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四) 本項各款應付費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，如房屋所有權登記、移轉、抵押權設定及實價登錄、更正申報、撤銷等手續，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緩(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、本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

#### 第十五條 房屋稅、稅規費暨其他費用負擔約定

一、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。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅(含中途變更名義補徵之契稅)、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐、自來水預繳水費(若有)、有線電視配線費用、電腦網路相關佈建費用、預繳二年管理費由買方負擔。(本項費用暫定預收款：壹拾伍萬元整)。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、買方同意預繳貳拾肆期管理費，(以房屋登記坪數，每坪八十元計算)作為使用執照取得二個月後之管理費及公水公電等費用支出。

四、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。

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，並於交屋時結清，多退少補。

#### 第十六條 通知交屋及相關文件之條件及期限

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) 買方繳清本契約所有之應付未付款(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、買方應於收到賣方通知交屋日起\_\_\_\_\_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、公共水電費、瓦斯基本費、管理費，另瓦斯裝錶費及保證金亦由買方負擔，已交屋者由使用者依交屋日分算。
  - 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十九條第一項及附件(七)「公共空間美化及規劃約定書」就公共空間所規畫設置之設施及植栽美化等）；買賣雙方同意依據本約第十七條第二、三項之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。
  - 六、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。
  - 七、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任。

#### 第十七條 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(如有)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、另，有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十九條第一項及附件(七)「公共空間美化及規劃約定書」）部分，亦同時由賣方

準備項目及清冊辦理移交。

- 四、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交及不完成全部點交手續（含拒不於點交清冊上簽名或用印），則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，即管理委員會或管理負責人受領遲延。自該日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

#### 第十八條 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：如門窗、粉刷、地磚、水電等）負責保固一年，非結構部分防水保固五年（專有部分自交屋日起算，共有部分自使照取得日起算，人為天災因素除外），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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設施賣方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等）保固一年。
- 四、雙方同意下列毀損不在賣方保固責任範圍內：
  - （一）因可歸責於買方或第三人原因所導致之毀損。
  - （二）因地震、天災或其它不可抗力因素所引起之毀損。
  - （三）相關配件因正常使用之自然耗損。
  - （四）因天候變化所造成壁面伸縮細紋。
  - （五）美化植栽部分。

#### 第十九條 特別約定

- 一、為加強實用性、增進公共景觀及提升安全管理，買方同意賣方就本區法定空地、壹樓入口、公共服務空間、迴廊、管理室、管委會空間、部分梯廳、中庭、沿街步道式開放空間及大樓外觀等公共空間規劃增（改）建其它實用、美化或安全之設施，雙方同意另行簽立如附件（七）「公共空間美化及規劃約定書」。
- 二、本社區依法所留基地沿道路指定留設帶狀式開放空間（附件十四），應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用，亦不得變更。其相關權利

義務依(附件七)約定。社區所有權人及管理委員會應負起管理維護責任，日後買方如以任何方式將產權移轉予第三人時，應明確告知第三方上述條件之約定，並使該第三人繼受上述約定。

- 三、社區壹樓(若有)前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台連接戶屋頂平臺連接戶，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償用益；上開使用不得搭蓋違建。
- 四、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶之房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 五、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區規約草約(附件十一)，並同意本約(附件九)之分管特約亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。
- 六、賣方依據公寓大廈管理條例之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
  - (一)得委託管理服務公司或管理服務人，負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
  - (二)買方應於裝潢時預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，並酌收清潔費用壹仟元正，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足部分買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
  - (三)賣方於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，買方全體同意賣方得由本約第十五條第三項所預收管理費(屬管理費之性質)支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用(含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等，買方及管理委員會不得以住戶未遷入或其他任何理由要求賣方減少扣除額)後，該筆基金及預收管理費之餘額始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。

- 七、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 八、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- 九、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方（含受賣方委託之代銷公司）得為銷售之目的共同使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 十、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方全體同意就原設計之外牆、招牌等廣告物之設立、使用，悉依賣方規劃且不另行要求支付任何費用。
- 十一、佳瑞建設公司於社區管理委員會成立後，交付地下室機車位共計 166 位予管理委員會使用，且以上等機車位併入公設規劃中，爾後管理使用全權交由管理委員會管理。

## 第二十條 轉讓條件

- 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屋總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十一條 其他約定事項

- 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。  
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。

- 二、本契約房屋賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於所有權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款同時，即負責將該戶清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定合理期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依違約之規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責理清，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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。
- 五、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行，經賣方書面催告買方仍不解決時，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局招領通知日視為送達日期。
- 七、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。

## 第二十二條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
  - （一）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，則以買方已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(二) 本戶房屋由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報。

(三) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其他指定人名義時，買方應負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代為委任】，將房地所有權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定）。

五、買賣雙方當事人除依前四項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十三條 本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十四條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件八），以作為本契約買賣之

(一) 本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更

(二) 稅捐申報或撤銷等相關手續之用

(三) 申辦自來水、電過戶變更使用

(四) 不動產成交案件實際資訊之申報、更正申報、撤銷。

賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十五條 相關契約及附件

一、本約房屋之基地由買方另向林陳海價購，且本契約同買方與林陳海所簽訂之『佳瑞向上土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力。

第二十六條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十七條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣各執壹份為憑。

### 第二十九條 本約附件及效力

本合約書之附件及附圖為本合約之一部分，本合約連同附件、附圖與本合約具同等效力，且買賣雙方同意未加蓋騎縫章仍不影響本合約效力，雙方應共同遵守履行。買方確認於簽定本約之同時充分認知瞭解。

### 第三十條 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。

附件：一、建造執照影本。

二、本戶核准之房屋平面圖影本。

三、地下室汽機車位置編轄圖。

四、付款辦法表。

五、委辦貸款契約書。

六、建材設備表。

七、公共空間美化及規劃約定書。

八、委刻印章同意書。

九、分管特約。

十、共用部分之分攤計算式。

十一、社區規約草約。

十二、預售屋價金信託證明書。

十三、不動產經紀人證照影本。

十四、本社區基地沿道路留設帶狀式開放空間標示圖。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：佳瑞建設股份有限公司

負 責 人：廖 盈 貴

統 一 編 號：16570630

電 話：(03)3565117

通 訊 地 址：桃園市桃園區莊敬路一段 342 之 5 號 12 樓之 1

不動產經紀業：群旺廣告有限公司

負 責 人：句 陳 怡

統 一 編 號：27981499

電 話：(03)3259585

通 訊 地 址：桃園市桃園區同德六街 89 號 7 樓之 3

不動產經紀人：柯淑雅

證 照 號 碼：(102)雲縣地字第 00196 號

中 華 民 國 年 月 日