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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱乙方）

茲為【好植】(以下簡稱本社區) 房地及車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第　一　條　契約審閱權

本契約於中華民國＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日經甲方攜回審閱＿＿日(契約審閱期間至少五日)，並詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，或經甲乙雙方逐條閱讀、討論已充分明白本契約之內容。

甲方簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

乙方簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

第　二　條　乙方對廣告之義務

乙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份。

第　三　條　房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市中和區景華段 340、341、342、343、344 地號等 5 筆土地(下稱本基地)。面積共計 495.18 平方公尺(149.79 坪)，使用分區為都市計畫內商業區。

二、房屋坐落：

新北市中和區景華段 340、341、342、343、344 地號等 5 筆土地之基地內，預定興建鋼筋混凝土造地上 15 層、地下 2 層 1 幢 1 棟，共計 76 戶之集合式住宅，建造執照為新北市政府工務局核

准 110 年 03 月 18 日核發之 110 中建字第 00151-01 號建造執照(建造執照影本如附件一)。今甲方係購買本社區編號為第___戶_____樓房屋(下稱本房屋)計壹戶，如附件二「本房屋車位平面圖」。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本社區之無障礙平面汽車位 1 位，升降機械停車位 26 位，總汽車停車位共計 27 位。

(二)甲方購買本社區地□上□下第_____層編號_____號□升降機械停車位_____位，其車位規格為長度_____公分，寬度_____公分，高度_____公分。面積共計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)，每一汽車停車位之建物持分面積(含車道及其他必要空間)計，應有權利範圍為_____/100000。建造執照核准之該層停車空間詳附件二「本房屋車位平面圖」。

(三)甲方購買之汽車停車位屬□法定□自行增設，依建造執照圖說汽車停車位無獨立權狀，本大樓汽車停車空間為全部共有部分面積(1706.78 平方公尺)扣除各層公共設施面積(1569.21 平方公尺)後，按車位數個別持分，本停車空間面積占共有部份總面積權利範圍 8060 /100000。

(四)前三款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。

(五)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　四　條　房地買賣面積及認定標準

一、土地面積：

甲方係購買本社區編號為第　　戶　　樓房屋(下稱本房屋)計壹戶。土地持分如下：

(一)甲方購買本房屋之土地持分面積　　點　　平方公尺(　　點　　坪)，應有權利範圍為(100000 分之　　)，計算方式係以專有部分面積　　拾　　點　　平方公尺

(　　點　　坪)占區分所有全部專有部分總面積參仟壹佰壹拾肆點柒參平方公尺(玖佰肆拾貳點貳坪)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。

(二)前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

二、房屋面積：

本房屋總面積共計　　佰　　拾　　點　　平方公尺(　　拾　　點　　坪)，包含：

(一)專有部分面積計　　拾　　點　　平方公尺(　　拾　　點　　坪)。

1. 主建物面積計　　拾　　點　　平方公尺(　　拾　　點　　坪)。

2. 附屬建物面積計　　點　　平方公尺(　　點　　坪)。

包括：陽臺面積　　點　　平方公尺(　　點　　坪)。

(二)共有部分面積計　　拾　　點　　平方公尺(　　拾　　點　　坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例　　.　　%。

三、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第六條規定互為找補。

第　五　條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區共有部分總面積計 1706.78 平方公尺(516.3 坪)，係指下列各項：

(一)地上一至十五層：不具獨立權狀之無障礙停車位、汽機車昇降機、安全梯、排煙室、梯廳、機房、無障礙昇降機、緊急昇降機、無障礙安全梯。

(二)地下一至二層：客貨昇降機、汽車昇降機、安全梯、梯廳、

機房、無障礙昇降機、無障礙安全梯、垃圾儲藏室、台電配電場所、防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、發電機室、電信室、廊道、蓄水池、雨水機房、消防泵浦室。

(三)屋突一層：樓電梯間、無障礙安全梯、無障礙昇降機。

(四)屋突二層：樓梯間、無障礙安全梯。

(五)屋突三層：樓梯間、無障礙安全梯、水箱。

(六)其他依法令應列入共同部份面積之項目。

二、本社區全部專有部份總面積計 3114.73 平方公尺(942.2 坪)。

三、前款共有部分之權利範圍係依買受專有部份面積與專有部份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乘以該權利範圍而為計算。

第　六　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，其不足部分乙方均應全部找補；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，甲方得解除契約。

第　七　條　契約總價

一、 本房地契約總價款合計新臺幣　　仟　　佰　　拾　　萬元整。

(一)土地價款：新臺幣　　仟　　佰　　拾　　萬元整。

(二)房屋價款：新臺幣　　仟　　佰　　拾　　萬元整。

1. 專有部分：新臺幣　　佰　　拾　　萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣　　佰　　拾　　萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣　　佰　　拾　　萬元整。

2. 共有部分：新臺幣　　佰　　拾　　萬元整。

(三)汽車停車位價款：新臺幣　　佰　　拾　　萬元整。

二、上列房屋價款依法內含營業稅。

三、上列各項價款不包括本契約第二十三條之費用；甲方應依附件三「房地款付款期別明細表」之各期付款金額繳付予乙方。

第　八　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**『板信商業銀行股份有限公司』**執行履約管理為信託管理受託人並選任**僑馥建築經理股份有限公司**，簽立建築經理服務契約，並於申報開工後變更擔任建造執照起造人、工程查核、價金信託查核及財務查核等事宜並設立專款專用帳戶，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。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或影本予甲方。(附件九)

□ 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_____(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爲甲方管理信託財產，但乙方未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保證契約影本予甲方。

□ 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帶連保證協定之書面影本予甲方。

第　九　條　付款約定及條件

一、甲方應依本契約第七條第二項約定按期繳付，於接獲乙方書面繳款通知送達日期七日內(以郵戳為憑)，至乙方指定之處或銀行專戶以現金、匯款或即期支票(七日內)如數一次繳清，惟甲方簽約時，乙方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別明細表之附件三「房地款付款期別明細表」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、付款方式：每期付款經乙方依附件三「房地款付款期別明細表」之約定通知甲方，甲方應於接獲乙方書面通知繳款通知書後七日內，以現金或匯款方式直接存入乙方指定之信託專戶：板信商業銀行股份有限公司-文化分行，戶名：『板信商業銀行受託信託財產專戶』，帳號：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿或由甲方開立抬頭為『板信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予乙方。

三、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。

四、甲方之付款憑證依乙方開立之收據或發票為憑。

第　十　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未繳期款或遲延利息，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，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第 十一 條　汽車停車位、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及分管約定

為維護全體住戶權益，依建造執照之圖面，除下列特別約定外，甲方均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，本社區屬公設之項目甲方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入附件十一「住戶規約」，甲方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本契約買賣標的如有出租、出借、處分或移轉時，甲方並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵定本條款及「住戶規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

一、汽車停車位：

本契約地下層共貳層，總面積 693.44 平方公尺（209.76　坪），扣除第五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 137.5 平方公尺（41.59 坪），由乙方依法以停車位應有持分設定專用使用權予本預售屋承購戶;本地上層於一樓適當位置設置無障礙汽車位壹位，並由**緊鄰之Ａ戶 1 樓之所有權人約定專用**；如為未購汽車停車位者，已充分認知買賣契約總價款並不包括汽車停車位之價款，除另有法令規定外，無權對該汽車停車位為使用、收益、處分。

甲方簽章：【　　】

二、法定空地：

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除本條第五項特別約定為專用部分者外，均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：

共有部分之屋頂避難平臺及突出物，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、 約定專用範圍：

(一)本社區之約定專用範圍，甲方同意於成立管理委員會時，無條件納入住戶管理公約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說詳附件七「約定專用範圍示意圖」所示，影本轉交管理委員會附卷規約中，甲方絕無異議。

(二)**本社區附件七「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用如下：**

1. **D戶 1 樓、E戶 1 樓、F戶 1 樓法定空地由緊臨該戶之所有權人專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)，屬約定專用。**

2. **A戶 14 樓、C戶 14 樓、A戶 15 樓、C戶 15 樓露台由緊鄰該戶之所有權人專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)，屬約定專用。**

3. **一樓無障礙汽車位由緊鄰之A戶 1 樓之所有權人約定專用。**

4. **甲方同意對上述法定空地、露台及無障礙汽車位之使用、收益及排除他人干涉之權利。前述約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。**

5. **甲方承諾於其所有之房地產權異動時，必須明確告知繼（買）受 者其所有權利並不包括附件七「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用部分之使用、收益及排除他人干涉之權利，且繼（買）受者不得以不知或以無可得知為理由而有所爭議，如有上述情形而發生糾紛時，甲方應自行釐清，並對因此而受有損害之人負損害賠償責任。**

甲方簽章：【　　】

第 十二 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八之「建材設備表」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、電弧爐煉鋼爐碴(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、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、本大樓所需之供水、供電、電信、消防、排風機等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說之標誌設置，倘該公用事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，於未影響甲方權益及未違反廣告內容真實性前提下，甲方同意配合為之。

第 十三 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 114 年 9 月 6 日之前開工，民國 119 年 7 月 6 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，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙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。

三、如乙方提前完工，仍應依付款專項約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。

第 十四 條　建築設計變更之處理

一、甲方變更設計：

(一)甲方於收到乙方書面通知指定期限內，攜變更設計相關圖說向乙方以書面申請之，逾時乙方不受理。此項變更申請以一次為限，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準。如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。辦理變更時，甲方需附詳細變更設計相關圖說並親自簽認，配合本工程進度辦理且不得有違建築規範及其他相關法令之規定。

(二)甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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。

(三)變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出工程追加減帳，通知甲方簽認並於十日內繳清工程追加款後，乙方始有配合進行變更設計之義務；若甲方未如期繳清追加款，視同甲方無條件放棄工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原設計施工。

(四)甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。

二、乙方變更設計：

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由乙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，於未影響甲方權益及未違反廣告內容真實性前提下，甲方同意依其變更。

(二)公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，於未影響甲方權益及未違反廣告內容真實性前提下，依整體規劃之需要由乙方統籌處理。

(三)本社區之建造執照核准圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共用部分之變更，不影響本契約房屋專有部分權益時及未違反廣告內容之真實性時，乙方有變更設計權。

第 十五 條　驗收

一、乙方依約完成本房屋之一切主建物、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後及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

以上接通自來水、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） 預售基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

（二）預售基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔，經雙方協議由____方負擔。

甲方簽章：【　　】

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，就本房屋若發現有瑕疵或未盡事宜，甲方應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。

三、甲方並有權於自備款部份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。

第 十六 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，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

（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。

（二）由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格作為申報現值及公契價格，雙方同意按乙方指定日期辦理。

三、乙方違反第一項之規定，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，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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，完成辦理金融機構對保手續並預立取款或委託撥付文件，並應開立與附件三「房地款付款期別明細表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予乙方，乙方於收到貸款後返還甲方。

(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、二項之辦理事項，由乙方指定之承辦地政士辦理之，甲方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及附件六「代刻及使用印章授權書」，並於接獲乙方通知或於對保同時預繳代收款新台幣　　拾　　萬元整，(如預收管理費（100元/坪，機械車位 1200/個代收一年)、契稅、印花稅、書狀謄本費、貸款設定規費、地政士代辦費用、火險…等規費，依實際單據於交屋時計算，多退少補)。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，甲方應於乙方或承辦地政士通知起七日內提供，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 十七 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。甲方於完成交屋手續後始得遷入。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 6 個月內通知甲方進行交屋，每逾 1 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。

四、甲方同意自通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，甲方即應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、本大樓共有使用部分之相關公共設施，依據公寓大廈管理條例三十六條及五十七條之規定，應由本大樓管理委員會或推選管理負責人點交及接管。

甲方簽章：【　　】

第 十八 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、機械設備、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測之責任由乙方負責，檢測方式，由乙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。

三、乙方於申請使用執照前將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，於管理委員會正式簽認點交並接管公共設施後，由管理委員會直接向主管機關申請，由公庫代為撥付管理委員會負責管理，運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。

第 十九 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因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份…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚…等)負責保固二年，未涉及結構之防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

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、本社區公共設施自完成點交予管委會之日起算，保固二年；涉及結構部分(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份…等)仍為十五年。

四、若因甲方自行變更、自行增建、裝潢破壞及未盡一般注意義務，所造成之毀損，不在保固範圍內，應由甲方自行負責。(如擅自更改結構、增設樓梯、更改隔間、修改消防感知器等)或使用不當等情形（如自然損耗、天災或其他不可抗力等事項須乙方

能證明非可歸責於乙方者)。

第 二十 條　貸款約定

一、 本契約第七條之部分價款新臺幣_____仟_____佰____拾____萬元整，由甲方與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。甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押給予核貸金融機構辦理貸款，甲方應於產權登記及本契約買賣標的物設定抵押金融機構完成時，將貸款金額撥付予乙方或由金融機構撥付乙方。

二、 甲方於簽立本契約時，應擇一簽立附件四「代辦貸款委託書」及附件五「自洽貸款協議書」交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。

三、 惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，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。

四、 甲方應於辦理對保手續同時，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存，作為甲方支付貸款金額之擔保，乙方於交屋時返還甲方質押之禁止背書轉讓商業本票。

五、 甲方應於接獲乙方通知之時將全部貸款金額轉撥入乙方指定之銀行帳戶。若金融機構無法貸款，依本條第八款或甲方不貸款、減貸時，待完成移轉登記，甲方應於接獲乙方通知之日起三十天內一次給付其無法貸款或不貸款之全額或差額部分，如逾期未繳，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，依第十條處理。甲方於繳清並兌現全部價款及遲延利息後，乙方始辦理本買賣標的產權移轉。

六、 因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，甲方同意依乙方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。

七、 有關金融機構核撥貸款之利息，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。

八、 本條第一項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項處理：

（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，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

（二）可歸責於乙方時，差額部份，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份，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 30 天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

第 二十一 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，除有違反第十二條第二項、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，甲方不得通知貸款機構為終止撥付貸款予乙方。

第 二十二 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、 本契約之約定，對於雙方權利義務之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本契約之甲方為未成年人，其法定代理人及保證人對本契約所載之甲方一切義務，應負連帶保證人之責任。

第 二十三 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。乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟房屋稅開徵時由甲方自行繳納。

第 二十四 條　稅賦及費用負擔之約定

一、甲方應負擔之稅費及費用：

(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，但甲方未依第十六條第五項規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔;本條款所列甲方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。

(二)辦理貸款及所有權移轉登記之規費、設定費、印花稅、契稅、代辦手續費、地政士費用、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。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。

(三)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。

(四)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。

二、乙方應負擔之稅費及費用：

(一)依【公寓大廈管理條例】第十八條規定乙方應提列公共基金之實際金額按主管機關核發使用執照所列工程造價並依【公寓大廈管理條例施行細則】第五條標準計算之。

(二)本社區建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

(三)本社區房屋之外水、外電由乙方統一申請，其設計施工費及接戶費由乙方負擔。

(四)通知交屋日起三十日前所發生之水、電費及管理維護費。

第 二十五 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。解約時乙方應將所收價款無息退還甲方。

第 二十七 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「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付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甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依前二項之約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 二十八 條　契約之解除

一、解除本契約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記於乙方或乙方指定人，其因此產生之規費及稅捐由違約方負擔。

二、解除契約時，如本買賣標的申報產權移轉登記中，甲方同意以本契約授權乙方撤銷申報，其因此產生相關費用、規費由違約方負擔。

第 二十九 條　質押禁止

除本契約另有約定外，甲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，否則因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，甲方應負損害賠償責任。

第 三 十 條　繼受效力約定

一、 本契約有關特別約定、住戶規約，對甲方之繼受人及承租人及使用人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，若有違反，甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行一切義務並負連帶責任。(適用民法連帶債務之規定)

二、為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，甲方願遵守附件十一「住戶規約」之約束。又住戶規約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，須列入交待。

第 三十一 條　通知及送達

一、雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。若因拒收、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。若任何一方通訊地址如有變更應即時以書面通知乙方，否則仍以本契約所載通訊地址為準。

二、甲方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，以甲方指定其中一人為代表人，均以(姓名：　　)代表。其效力及於甲方其餘各人。乙方則以寶和建設股份有限公司為代表。

第 三十二 條　個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料時，應依個人資料保護法規定辦理。乙方若委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第 三十三 條　疑義、未盡事宜之處理及合意管轄法院

一、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。

二、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。

三、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 三十四條　附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，乙方應於收到簽約金後，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。

第 三十五 條　特約條款

本土地房屋興建由富時代地產開發股份有限公司及寶和建設股份有限公司為共同起造人，甲方知悉本約所列之建材及保固責任由寶和建設股份有限公司負責。

甲　　方　　簽　　章：

寶和建設股份有限公司：

附件：

附件一：建造執照影本

附件二：本房屋車位平面圖

附件三：房地款付款期別明細表

附件四：代辦貸款委託書

附件五：自洽貸款協議書

附件六：代刻及使用印章授權書

附件七：約定專用範圍示意圖

附件八：建材設備表

附件九：信託證明書及重要約款說明

附件十：裝潢施工管理辦法

附件十一：住戶規約

立約書人

甲　　方：

身分證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

乙　　方：

負　責　人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不動產經紀業：

公 司 名 稱：富時代廣告股份有限公司

代　表　人：鄭　采　崴

統 一 編 號：92606130

公 司 地 址：桃園市中壢區領航北路二段218號

公 司 電 話：(03) 287-7109

不動產經紀人：賴　華　君

經紀人證號：(114)新北經字第004773號

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日