

契約審閱權

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：閱博建築有限公司

【質琢】 預售屋買賣契約書

買方：甲
立買賣契約書人（以下簡稱 方），
賣方：閱博建築有限公司 乙

茲為【質琢】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市林口區新林段 191 地號等 1 筆土地，面積共計 722.70 平方公尺（218.62 坪），使用分區為第一種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【質琢】房屋編號____戶（共計壹戶），為主管建築機關核准 113 年 03 月 25 日 新北市政府（112）林建字第 00347-01

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二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲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平面式，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，其車位規格為長5.50公尺，寬2.50公尺，高X公尺。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。
- (二) 因本戶為獨棟透天厝，故前目停車空間無需列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
- (三) 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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買【質琢】壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，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1264.88平方公尺(382.63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、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)。

(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，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

本戶為透天厝，故無共有部分項目及分配比例。

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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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_____（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苙閣建設有限公司（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（詳附件十）。

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連帶保證協定之書面影本予甲方。

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。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、甲方就附件(三)「付款明細表」中金融貸款部分，如不辦理貸款者（含減少貸款），其原預定辦理貸款之額度或減少貸款之金額應依下列日期支付乙方：

(一) 乙方申報房屋移轉契稅之日，由甲方支付原預定貸款金額或減少貸款金額之百分之五十。

(二) 乙方取得房屋移轉契稅之日，由甲方支付原預定貸款金額或

減少貸款金額之百分之五十。

(三)第一款及第二款付款間隔日數應在二十日以上。

第八條 逾期付款之處理方式

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。

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。

第九條 屋頂及法定空地之使用方式及權屬

本戶為透天厝，故屋頂之使用方式及權屬由承買人單獨使用，法定空地為約定專用，並於規約草約訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本房屋建築主要結構係為鋼筋混凝土造，其規格除另有規定外，應依照主管建築機關核准之建照執照號碼為(112)林建字第 00347-01 號之圖說為準。

二、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，甲方知悉本案為毛胚現況交屋，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。

三、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。

四、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。

五、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 113 年 02 月 25 日之前開工，民國 114 年 05 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。

三、外水、外電、電信其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序規定。

第十二條 建築設計變更之處理

一、甲方不得要求變更建築設計

二、乙方變更設計

(一) 本社區建築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建築執照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需另行變更設計時，乙方得依上開主管機關之要求變更之。

(二) 設計於本社區內外之建築物及其所需空間，如有下列情形之一者，經甲方同意後，乙方得指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1. 台電受電室、電信室、消防水池位置、污水處理位置、電錶箱、水箱、瓦斯管線、給排水管線、強弱電管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本建築之需求時。

2. 本社區建築之外觀、室內建材色系及造型、庭園景觀、管理系統，在不影響甲方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由乙方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

第十三條 驗收

- 一、依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(僅限本戶專有部分)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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、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、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、泥工費道路開挖費復原費及紇工人員薪資等)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) 預售屋基地範圍外往接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經雙方協議後，由甲方負擔乙方負擔。

第十四條 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

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。
- 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) 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，並應開立受款人為乙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乙方。

(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。

五、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，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。

六、任一方違反前一至五項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。

七、為便於土地持分之稅費申報、所有權移轉（含移轉返還）登記、登記簿謄本申請及其他本約相關手續之辦理，甲方同意簽立「委刻印章同意書」（即本預售土地、房屋買賣契約書之附件五）。

第十五條 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。

- 四、甲方應憑乙方所簽發之交屋同意書方可點交房屋各項設備並簽收交屋點交清單後始可遷入或使用本房屋，本房屋未辦妥房屋交屋程序及依約受領前，未經乙方同意不得以任何理由要求或自行進入房屋進行施工、裝潢、裝設任何電器、搬入物品等或使用，甲方若違反上述之約定因此而發生民、刑事責任，悉由甲方負責。
- 五、交屋後如甲方自行整修內部時，不得損及建築結構，倘因而影響建築物安全致生損害於他人者，應負責損害賠償責任。
- 六、本買賣標的物未點交前，如有被人侵占使用或天災地變及其他不可抗力之事故毀損，乙方應負責排除或修復，俾使甲方完整取得。
- 七、甲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、共用部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等亦由甲方負擔(不論費用單據抬頭是否為甲方名義)，若甲方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害概由甲方自行負責。
- 八、以上各款稅規費暨其他費用應由甲方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為甲方，甲方均願負擔之。

第十六條 共有部分之點交

- 一、本戶為透天厝，故無共有部分，但為集合住宅依公寓大廈管理規定，需成立管理委員會。
- 二、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。

第十七條 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分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、室內對講機、電子門鎖、玄關門．．．等)負責保固一年，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、電梯設備之保固僅限於非人為因素及固定保養狀態下保固 18 個

月，損耗品不在保固責任範圍內。

三、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、甲方自行室內工程裝潢部分，裝潢部分不屬乙方保固範圍內，由裝潢廠商負責保固。

五、建築外觀因之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如：燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

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__仟元整，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。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。

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部分，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部分，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，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)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

三、甲方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

- (一)相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應全權委託乙方指定之地政士代為辦理。
- (二)應使承貸金融機構向乙方確認核貸確實金額及房屋所有權移轉登記為甲方所有，並設定抵押權予承貸金融機構後，甲方同意貸款應即時撥付由乙方領取，並同意代為清償乙方之原貸款債務。
- (三)方獲准之貸款金額若少於本契約約定甲方預定貸款金額者，應於乙方以存證信函或書面通知之期限內付清該已屆期之款項，如未遵期繳納，則乙方有權依第八條約定辦理。
- 四、甲方如不需辦理貸款者(含減少貸款)，甲方應依本約第七條第二項之約定以現金繳清價款，乙方於甲方繳清應付款項完成後，始進行所有權移轉登記事宜。
- 五、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。

第十九條 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，除有違反第十條第四款、第五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。

甲方簽名確認：_____

第二十條 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。

第二十一條 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。

第二十二條 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，但甲方未依第十四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。

(本項甲方負擔費用暫定為新台幣_____元整，並預定於辦理所有權移轉登記時一併繳付，將來於交屋時按實際支付多退少補。)

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。

五、甲方如未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由甲方負擔。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五條 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。
- 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。

甲方簽名確認：_____

第二十六條 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，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如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。

第二十七條 特別約定

- 一、甲方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除乙方通知並會同驗屋外，基於工地安全與危險負擔及標的物所有權尚未移轉等因素，乙方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，乙方得拒絕並排除其參觀。

第二十八條 其他約定事項

- 一、本契約房屋乙方保證交屋時所有權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地。甲方如發覺該房屋有上述糾紛致影響甲方權利時，甲方得於相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除契約，雙方並同意依第二十五條違約之處罰規定辦理。
- 二、本契約房屋乙方若因工程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者，乙方應於所有權移轉登記前解決；如因乙方向金融機構辦理建築融資而設定他項權利者，乙方應於取得甲方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。倘乙方遲延並逾甲方所定相當期限仍不解決，甲方得解除契約，雙方並同意依第二十五條違約之處罰規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由乙方負責清理，甲方因此所受之損害，乙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，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算一次退還甲方。
- 五、除本契約另有約定外，甲方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對乙方不生效力，且其因此所造成之損害應由甲方負責。如甲方與第三人發生糾紛，致甲方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，甲方應負相關損害賠償之責。
- 六、甲、乙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，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 七、本契約書對於甲、乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，甲、乙雙方應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。
- 八、約定專用條約：
 - (一)本社區 A、B、C、D 各戶連接之空地由與其相連通之區分所有住戶所專用，非連通之區分所有住戶不得主張使用權。

(二)本社區B戶、C戶各戶連接之露台，依法不予辦理所有權登記(詳附件六約定專用圖)，均約定由連接之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益。

(三)約定專用權人就其部分不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台、其他違章或為其他有損害社區住戶利益之行為，若違反規定，逕由該區之管理負責人或社區管理委員會依法處理。

九、前項約定專用條約甲方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更若致他人權益受損者，願對權益受損者負賠償責任。

第二十九條 甲方授權乙方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立附件(五)「委刻印章同意書」，以作為本房屋及土地之：

- (一) 代辦貸款及領取貸款
- (二) 辦理房地所有權移轉申報、撤銷及所有權登記
- (三) 依本約約定所有權過戶返還乙方
- (四) 水、電、電信之申請或過戶更名
- (五) 其他依據本約應由甲方用印或申請之用，乙方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第三十條 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。

第三十一條 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。

第三十二條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十三條 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。

附件：

- (一)建造執照影本。
- (二)房屋平面圖影本。
- (三)付款明細表。
- (四)委託代辦貸款契約書。
- (五)委刻印章同意書。
- (六)約定專用圖
- (七)對保備証資料。
- (八)直接撥款或授權取款同意書。
- (九)社區管理規約草約。
- (十)同業連帶擔保之書面影本。

立契約書人

甲方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方（姓名或公司名稱）：閱博建築有限公司

法定代理人：李達三

公司（或商號）統一編號：83254227

公司（或商號）地址：桃園市中壢區青埔里青峰路一段57號4樓

公司（或商號）電話：

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國

年

月

日