

「謙旭」
土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：蔡煜凱、陳聰明、呂育純 (以下簡稱乙方)

茲為下列標示之土地預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書，約定相關條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期及乙方對廣告之義務

- 一、本買賣契約書及其附件於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱五日以上(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：蔡煜凱、陳聰明、呂育純

- 二、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 土地標示及土地面積

- 一、土地坐落：

新北市林口區新林段 292、308 地號等 2 筆土地，面積共計 1,927.87 平方公尺 (583.18 坪)，使用分區為都市計畫內第一種住宅區。

- 二、土地面積：

甲方購買基地內之「謙旭」社區編號第_____棟房屋乙戶，其土地持分面積_____平方公尺(____坪)應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以買受專有部分面積(主建物面積+附屬建物面積)_____平方公尺(____坪)占本社區專有部分總面積(主建物面積+附屬建物面積)3,830.77平方公尺(1,158.81坪)之比例而為計算，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。

- 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第三條規定互為找補。

第三條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第二條計算之土地面積如有誤差，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，依土地總價款除以土地面積所得之單價為計算依據，於交屋時無息結算。

- 二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還。

第四條 土地買賣總價及履約擔保機制

- 一、本土地買賣總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

- 二、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

不動產開發信託(詳如附件七:不動產開發信託證明書)

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。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_____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，詳如附件_____。

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。

第五條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、本預售屋由板信商業銀行股份有限公司承作不動產開發信託，「不動產開發信託證明書」如附件七，相關履約機制及專戶訊息詳如附件八之「預售履約擔保機制重要事項說明」。
- 二、付款，除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表規定，如附件一：「土地繳款明細表」繳納期款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 三、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。
- 四、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。

第六條 土地所有權移轉登記期限

- 一、本戶土地所有權移轉登記及辦理抵押權設定手續，甲方同意授權乙方指定之地政士辦理土地所有權移轉，除另有約定，依其約定外，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、乙方違反前項規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如有損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理產權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款辦法，甲方除約定之交屋款保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及逾期加計之遲延利息。
- (二)提出辦理所有權移轉登記及銀行貸款有關文件，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)以票據支付本約期款或各項費用者，乙方於該票據全部兌現後始辦理移轉登記。
- (四)第一項之辦理事項，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。甲方如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款之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緩（滯納金）時，甲方應全數負擔，如損及乙方權益者，甲方應負損害賠償之責。

四、本契約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押貸款時亦為抵押設定之義務人。

五、甲、乙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為申報土地移轉現值及公契價格。如法令變更時，則依移轉當時所適用之法令辦理。

六、為便於本戶土地之稅費申報、產權移轉登記及其他相關手續及資料之申請辦理，甲方同意授權乙方或地政士辦理下列事宜，並代刻印章乙枚使用，相關內容約定如下：

(一)授權內容及印章之使用範圍：

- 1、產權移轉前之稅費申請或撤件使用。
- 2、產權移轉契約、抵押設定契約用印及其登記申請或撤件使用。
- 3、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件所須使用。
- 4、申請甲方之地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件使用。
- 5、水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 6、其他與本戶房屋買賣有關之事務使用。

(二)甲方基於前款授權用途之瞭解，切結同意在甲方未完全履行本契約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制於本代刻印章之使用，並不得於乙方依前款授權範圍使用時向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關單位提出異議。

甲方同意簽名：

七、甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方或其指定地政士對甲方之所有權憑證有留置之權，俟甲方付清價款及各項稅費並履行本約各條款約定後，由乙方連同土地一併交付甲方。甲方若以任何名義重新申辦所有權憑證，則依政府相關法令辦理，若甲方無法履約付款，乙方得依第五條約定辦理。

八、依公寓大廈管理條例第四條之規定，甲方不得要求將本戶房屋及其基地之產權分別登記予不同之所有權人。

九、本買賣標的於地政士辦理所有權移轉登記完成時，將以甲方所購本戶房屋及土地之買賣價款辦理實價申報登錄事宜。

十、甲方如有與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，甲方不得以此籍口為拒絕履行本約應盡之義務。

十一、若甲方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，致辦理房地產移轉手續延宕，乙方並

得依相關法律規定處理。

第七條 土地轉讓條件

- 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、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。且甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本契約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本契約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。

第八條 地價稅分擔比例及稅費負擔之約定

- 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、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，但甲方未依第六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、應由甲方負擔之相關稅費、代辦費及預收管理費、管理基金等代收代付費用，於申請辦理所有權移轉登記時，並接獲乙方通知後甲方應將此等費用全額預繳予乙方代收轉付，於交屋時結清，多退少補。

第九條 交付不動產及相關文件之條件及期限

- 一、乙方依本契約完成本戶土地產權登記，且甲方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續並兌現交屋保留款後，將土地所有權狀交付甲方。
- 二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之產權買賣，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，本契約則無需返還。

第十條 貸款約定

- 一、本契約第四條契約總價內之部分價款新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，由甲方以金融機構之貸款給付，並由甲方委託乙方全權代為洽辦金融機構貸款，甲乙雙方另簽立附件二：「代刻印章授權書」、附件三：「委託抵押貸款協議書」、附件四：「不辦/減少貸款協議書」、附件五：「撥款約定書」、附件六：「自洽貸款協議書」，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續，甲方應於乙方

通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並簽立同意由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方指定帳戶，乙方取得貸款金額後，應於交屋同時一併將禁止背書轉讓之本票返還甲方。

- 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，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、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。
- 五、前述貸款甲方應以所購得房屋於辦妥所有權登記後，即辦妥第一順位抵押權設定予核貸金融機構以資擔保，並待乙方領得貸款後，甲方於接獲乙方通知後使得辦理交屋。
- 六、甲方同意按乙方通知之時間及地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定覓得符合規定之連帶保證人，保證償還本金及利息之義務，並配合辦理貸款之一切手續，於辦理對保手續時，開立保證本票交付乙方。
- 七、甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、各類保險費及代辦費，應於辦理抵押貸款對保手續時，一次繳交至乙方或乙方指定之第三人。
- 八、甲方對保手續完成後，乙方始得辦理產權過戶手續，並辦理金融機構貸款手續，貸款核撥後作為甲方繳付房屋價款及車位價款之一部份。
- 九、甲方若因辦理貸款之條件不符合、中途拒貸或洽辦金融機構貸款拒絕辦理貸款，導致未能如期辦妥一切貸款手續者，甲方應於乙方書面通知送達十日內，以現金將貸款金額一次付清，逾期則依本契約第五條之規定辦理。
- 十、如甲方係不辦貸款或減少貸款，甲方同意簽訂不辦/減少貸款協議書（詳附件），並於乙方繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票一次繳清。
- 十一、甲方向金融機構貸款成數，仍應依央行或銀行授信規範辦理貸款。甲方於銀行確認銀貸仍有貸差時，仍須將差額於完稅前繳交於乙方。

第十一條 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，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二款、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。

第十二條 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。

第十三條 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第十四條 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土地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及逾期付款之處理方式」之規定者，乙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，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。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：
 - （一）倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義及印章撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合。
 - （二）倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有。

第十五條 契約聯立

- 一、本契約與甲方同時訂定之「房屋預定買賣契約書」係為聯立契約，應共同履行，不得個別單獨成立。甲、乙任一方對任一契約內容有「無效、撤銷、終止或解除」之事由者，則另一契約亦同時發生「無效、撤銷、終止或解除」之效力。
- 二、基於房屋與土地應共同出售且實質上為同一權利單位關係，若於房屋預定買賣契約中另有本契約未約定而解釋上不宜分別房屋與土地而適用者，本預售房屋契約應準用之。

第十六條 通知與送達

甲乙雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之。如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第十七條 契約當事人效力

- 一、本契約雙方應本諸誠實信用原則共同遵守，本契約約定事項及於甲、乙雙方之

受讓人、繼承人或管理人等一切權利繼受人，甲、乙雙方並負有轉告之義務。
二、契約之甲方如為未成年人時，應經其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約，其依本約所負之一切義務，甲方之法定代理人或法定代理人之繼受人視為甲方之連帶義務人，負連帶給付之責。

第十八條 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。

第二十條 共同承買約定

甲方有二人以上者，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，甲方任一人違約視為甲方違約，倘產權移轉登記前，未聲明各共有人權利範圍，甲方應指定送達代收人，乙方依本合約所為之通知或意思之表示以送達至代收人為合法送達，對甲方全體均生送達效力。

第二十一條 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，提供予第三人做為擔保或質押，其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，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，甲方不得以此藉口拒絕履行本契約應盡之義務。

第二十二條 契約之完整性

- 一、甲乙雙方均充分瞭解，有關本契約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本契約所有之附件、協議書、約定書所載為準。
- 二、本約對於甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第二十三條 特別約定

- 一、本契約為甲乙雙方間之全部約定，甲乙雙方任何承諾、解釋或說明等事項。未經雙方以書面文字列入本契約並經用印完成者，不生效力。

第二十四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第二十六條 附件效力與契約共存

- 一、本契約之附件視為合約之一部份，與本約有相同之法律效力。

二、本契約書壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

附件：

- 一、土地繳款明細表。
- 二、代刻印章授權書。
- 三、委託抵押貸款協議書。
- 四、不辦/減少貸款協議書。
- 五、撥款約定書。
- 六、自洽貸款協議書。
- 七、不動產開發信託證明書。
- 八、預售履約擔保機制重要事項說明。
- 九、甲方身分證正、背面影本。

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: 蔡煜凱、陳聰明、呂育純

不動產經紀業:

名稱: 得邦廣告股份有限公司

公司統一編號: 68569698

負責人: 蕭遙

公司地址: 新北市新店區安興路 105 號 10 樓之 7

公司電話: 02-2211-3513

不動產經紀人: (簽章)

不動產經紀人證號:

中 華 民 國 年 月 日

「謙旭」
房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：興富謙建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為下列標示之房屋預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書，約定相關條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期及乙方對廣告之義務

- 一、本買賣契約書及其附件於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱五日以上 (契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：

- 二、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 房屋標示及停車位規格

- 一、土地坐落：

新北市林口區新林段 292、308 地號等 2 筆土地，面積共計 1,927.87 平方公尺 (583.18 坪)，使用分區為都市計畫內第一種住宅區 (如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理登記)。

- 二、房屋座落：

前述基地內之「謙旭」社區，為新北市政府核准 112 年 04 月 28 日「112 林建字第 00159」號建造執照，共計 14 戶。甲方購買為編號第 _____ 棟房屋 (以下簡稱本戶)，詳如附件一：「建造執照影本」

- 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，為地下第一層平面式，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，產權分別登記於主建物附屬之共有部分，其車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺 (13 號車位規格為：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺)，高 2.1 公尺。另含車道及其他必要空間。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。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二：房屋及車位平面示意圖)。

(二) 前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，其比例為 55.02%。

計算方式如下：

1. 本社區共有部分 (停車位另計) 總面積為 461.62 平方公尺。

2. 停車位空間總面積計 564.73 平方公尺。

3. 占有比例為 $564.73 / (461.62 + 564.73) = 55.02\%$ 。

(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 房屋出售面積

本房屋面積共計：_____平方公尺，_____坪，包含：

一、專有部分面積共計_____平方公尺，_____坪。

(一)、主建物面積計：_____平方公尺，_____坪。

(二)、附屬建物面積計(陽台)：_____平方公尺，_____坪。

二、共有部分面積計：_____平方公尺，_____坪。

含地下一層，平面式停車位，車位編號_____號、_____號，無獨立權狀，面積_____平方公尺，_____坪，佔停車位共有部分總面積之比例為_____/_____。

三、主建物面積占本房屋得登記面積之比例_____ %。

四、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第五條規定互為找補。

五、本戶房屋之使用用途為住宅，其平面示意圖，詳如附件二：「房屋及車位平面示意圖」所示。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區共有部分項目包含管理員室、電信機房、發電機房、消防機房、台電配電場所、不具獨立權狀之停車空間(實際共有項目依建造執照核定為準)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計 1026.35 平方公尺 (310.47 坪)。

三、甲方持分本社區共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積(主建物面積+附屬建物面積) _____平方公尺(_____坪)，占本社區專有部分總面積(主建物面積+附屬建物面積) 3,830.77 平方公尺(1,158.81 坪) 之比例而為計算，前條第一項第二款之共有部份面積係以本社區共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、共有部分之地下一層車位面積係依購買面積登記共有部分之權利範圍，由購買該戶約定專用。

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，甲方得解除契約。解約時乙方應將甲方已繳之款項全數無息退還。

第六條 房屋買賣總價及履約擔保機制

房屋買賣總價款為新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟元整。(含車位)

一、專有部分：

(一)、主建物部分：新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟元整。

(二)、附屬建物部分：新台幣 _____ 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：新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟元整。

三、車位價款：新台幣____百____拾____萬____仟元整。

四、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（詳如附件十：不動產開發信託證明）

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。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____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，詳如附件____。

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。

第七條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、本預售屋由板信商業銀行股份有限公司承作不動產開發信託，「不動產開發信託證明」如附件（十），相關履約機制及專戶訊息詳如附件（十四）之「預售屋履約擔保機制重要事項說明」。

二、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（附件三）「房屋繳款明細表」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。

三、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。

四、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。

第八條 地下層、屋頂、法定空地、地面層庭院空地及共有部分約定專用

一、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，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（詳如分管約定及住戶規約或草約之約定）。
- 二、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。
 - 三、本戶得使用之地面層庭院空地範圍為共有部分，甲方同意依附件四：「全區平面示意圖」所示庭院範圍由相鄰之該戶約定專用，惟不得作有損害於社區其他住戶之行為。對於約定由他人專用之範圍，甲方亦不得主張任何權利。
 - 四、各戶停車位等依法登記為各戶之共有部分分別持分，依實際面積登記共有部分之權利範圍，再由全體所有權人同意依附件五：「分管協議書」由購買停車位之該戶約定專用，惟不得作有損害於社區其他住戶之行為。對於約定由他人專用之範圍，甲方亦不得主張任何權利，並依法令限制由該約定專用人永久管理維護及使用。
 - 五、本建物貳樓各棟別之露臺由全體區分所有權人同意，由當戶棟別之承購戶約定專用，約定專用人應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生。如遇有公共設施、設備與維護（修）或於清洗外牆等作業時，約定專用人同意無條件配合無償提供出入及架設設備，均無異議。依本契約約定，甲方即為所有權登記人（即區分所有權人），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，甲、乙雙方或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、借用等），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任。本條約定甲方同意將之納入社區規約，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，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。
 - 六、為將共有部分使用約定轉交管理委員會存查，甲方就地面層庭院空地及共有部分約定專用部分與全體住戶共同簽署及遵守附件五：「分管協議書」
 - 七、地下層停車位
本契約地下層共1層，總面積1,013.91平方公尺（306.71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564.73平方公尺（170.83坪），由乙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。

甲方就分管約定同意簽名：_____

第九條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程於民國 112 年 09 月 18 日開工，民國 114 年 05 月 18 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、本社區外水、外電、電信、汙水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各公共事業單位之作業程序辦理。
- 四、乙方若提前完工，甲方絕無異議，雙方同意依本約第七條及第十二條等相關約

定辦理。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本社區施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件六：「建材及設備說明」施工，除經甲方同意外，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。
- 五、本社區之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線敷設位置，甲乙雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。

第十一條 建築設計變更之處理

- 一、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，以不影響其他戶為原則，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。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於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。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十四日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十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。若乙方無故未予結清，甲方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十二條 房屋所有權移轉登記期限

- 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。
- 二、乙方違反前款之規定，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。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理產權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，甲方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銀行貸款有關文件，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，乙方於交屋時返還本票。
 - (三)以票據支付本約期款或各項費用者，乙方於該票據全部兌現後始辦理移轉登記。

(四)第一項之辦理事項，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，甲方如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款之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緩（滯納金）時，甲方應全數負擔，如損及乙方權益者，甲方應負損害賠償之責。

四、本約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押貸款時亦為抵押設定之義務人。
五、甲、乙雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告之房屋評定現值為申報現值及公契價格。如法令變更時，則依移轉當時所適用之法令辦理。

六、為便於本戶房屋之稅費申報、產權移轉登記及其他相關手續及資料之申請辦理，甲方同意授權乙方或地政士辦理下列事宜，並代刻印章乙枚使用，相關內容約定如下：

(一)授權內容及印章之使用範圍：

- 1、產權移轉前之稅費申請或撤件使用。
- 2、產權移轉契約、抵押設定契約用印及其登記申請或撤件使用。
- 3、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件所須使用。
- 4、申請甲方之地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件使用。
- 5、水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 6、其他與本戶房屋買賣有關之事務使用。

(二)甲方基於前款授權用途之瞭解，切結同意在甲方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制於本代刻印章之使用，並不得於乙方依前款授權範圍使用時向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關單位提出異議。

甲方同意簽名：

七、甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方或其指定地政士對甲方之所有權憑證有留置之權，俟甲方付清價款及各項稅費並履行本約各條款約定後，由乙方連同土地一併交付甲方。甲方若以任何名義重新申辦所有權憑證，則依政府相關法令辦理，若甲方無法履約付款，乙方得依第七條約定辦理。

八、依公寓大廈管理條例第四條之規定，甲方不得要求將本戶房屋及其基地之產權分別登記予不同之所有權人。

九、本買賣標的於地政士辦理所有權移轉登記完成時，將以甲方所購本戶房屋及土地之買賣價款辦理實價申報登錄事宜。

十、甲方如有與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，甲方不得以此籍口為拒絕履行本約應盡之義務。

十一、若甲方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，致辦理房地產移轉手續延宕，乙方並得依相關法律規定處理。

第十三條 房屋轉讓條件

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、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。且甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。

第十四條 房屋稅分擔比例及稅費負擔之約定

- 一、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。
- 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。
- 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、應由甲方負擔之相關稅費、代辦費及預收管理費、管理基金等代收代付費用，於申請辦理所有權移轉登記時，並接獲乙方通知後甲方應將此等費用全額預繳予乙方代收轉付，於交屋時結清，多退少補。

第十五條 房屋驗收

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，應通知甲方進行驗收手續。

甲方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部份進行點交，公共設施部份，依本契約第十七條內容規定辦理，不得拒絕點交。

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。

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。
- 四、甲方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，由甲方按月繳付本戶水電費、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、共有部分之管理人

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；俟本社區成立管理委員會或選任管理負責人（以下簡稱管理人）後七日內，乙方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。而共有部分的固定建材及設備則由乙方自該移交日起負責保固一年。

- 二、甲方依前款成立管理委員會或選出管理負責人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，乙方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理人。
- 三、乙方依本條第一款代理管理期間，得委請物業公司或社區服務主任並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理人後，管理人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之水電費、維護管理、警衛安全、清潔衛生等一切公共費用，甲方同意自交屋日起，由甲方按月共同分攤。
- 四、甲、乙雙方同意於交屋時，乙方預估前款每月分攤費用後，由甲方已預繳六個月之管理費及每戶公共管理基金新台幣拾萬元整金額共同作為前款公共費用之準備金（參照契約附件七：「社區住戶管理規約草約」）。此款項於本條第一款乙方移交共有部分同時，乙方應扣除前款代理管理期間公共費用支出之餘額後，結繳予管理人；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 五、甲方及其餘住戶若不能於交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起）一年內，依本條第一款成立管理委員會或推選管理負責人；則於上開一年期限屆至時，甲方同意與其餘住戶共同委任本條第三款服務中心之物業公司或社區服務主任擔任本社區共有部分管理人，由服務中心繼續執行本條第三款之管理工作，以維護本社區之公共生活品質。
- 六、公共設施之建材設備，係點交予管理人以進行管理維護；因此各戶交屋時該部分不列為交屋項目，甲方不得以公共設施未全部完成為理由拒絕交屋。

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、粉刷、地磚……等）

- 負責保固二年，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。若其他因天災、地變或不可歸於乙方等之事由，或因甲方自行增建、裝修或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。
 - 三、公共水電設備、公共空調設備、發電機設備、電梯設備、消防設備、抽排水馬達、監控對講保全，提供保固一年。
 - 四、衛浴設備，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，由乙方負責保固一年。
 - 五、公設綠化植栽因環境條件因素不一，乙方於代管本社區之期間負責保養；代管期結束之後，由管理委員會及住戶共同維護管理。
 - 六、因甲方自行變更室內格局、裝潢(如更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當或不可歸責於乙方因素(如自然毀損、天災、地變等不可抗力事項)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等，乙方不負保固責任。
 - 七、共有部分保固期間自點交管理委員會完成之日起算，保固期間之保養維護費用，由本社區所有權人負擔。

第十九條 貸款約定

- 一、本契約第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬仟元整，由甲方以金融機構之貸款給付，並由甲方委託乙方全權代為洽辦金融機構貸款，甲乙雙方另簽立附件八：「代刻印章授權書」、附件九：「委辦抵押貸款協議書」、附件九之一：「不辦/減少貸款協議書」、附件九之二：「撥款約定書」、附件九之三：「自洽貸款協議書」，由甲乙雙方依約定辦一切貸款手續，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並簽立同意由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方指定帳戶，乙方取得貸款金額後，應於交屋同時一併將禁止背書轉讓之本票返還甲方。
- 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，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、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。
- 五、前述貸款甲方應以所購得房屋於辦妥所有權登記後，即辦妥第一順位抵押權設

定予核貸金融機構以資擔保，並待乙方領得貸款後，甲方於接獲乙方通知後使得辦理交屋。

- 六、甲方同意按乙方通知之時間及地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定覓得符合規定之連帶保證人，保證償還本金及利息之義務，並配合辦理貸款之一切手續，於辦理對保手續時，開立保證本票交付乙方。
- 七、甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、各類保險費及代辦費，應於辦理抵押貸款對保手續時，一次繳交至乙方或乙方指定之第三人。
- 八、甲方對保手續完成後，乙方始得辦理產權過戶手續，並辦理金融機構貸款手續，貸款核撥後作為甲方繳付房屋價款及車位價款之一部份。
- 九、甲方若因辦理貸款之條件不符合、中途拒貸或洽辦金融機構貸款拒絕辦理貸款，導致未能如期辦妥一切貸款手續者，甲方應於乙方書面通知送達十日內，以現金將貸款金額一次付清，逾期依本契約第七條規定辦理。
- 十、如甲方係不辦貸款或減少貸款，甲方同意簽訂不辦/減少貸款協議書(詳附件：九之一)，並於乙方繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票一次繳清。
- 十一、甲方向金融機構貸款成數，仍應依央行或銀行授信規範辦理貸款。甲方於銀行確認銀貸仍有貸差時，仍須將差額於完稅前繳交於乙方。

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 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。

第二十二條 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。

第二十三條 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、乙方違反本契約第二十一條「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屋價款退還予甲方，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、甲方違反有關本契約第七條「付款條件及逾期付款之處理方式」之規定者，乙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，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。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，

雙方亦應依下列方式辦理：

- (一)倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義及印章撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合。
- (二)倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有。

第二十四條 契約聯立

- 一、本契約與甲方同時訂定之「土地預定買賣契約書」係為聯立契約，應共同履行，不得個別單獨成立。甲、乙任一方對任一契約內容有「無效、撤銷、終止或解除」之事由者，則另一契約亦同時發生「無效、撤銷、終止或解除」之效力。
- 二、基於房屋與土地應共同出售且實質上為同一權利單位關係，若於房屋預定買賣契約中另有本契約未約定而解釋上不宜分別房屋與土地而適用者，本預售房屋契約應準用之。

第二十五條 通知與送達

甲乙雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之。如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第二十六條 契約當事人效力

- 一、本契約雙方應本諸誠實信用原則共同遵守，本契約約定事項及於甲、乙雙方之受讓人、繼承人或管理人等一切權利繼受人，甲、乙雙方並負有轉告之義務。
- 二、契約之甲方如為未成年人時，應經其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約，其依本約所負之一切義務，甲方之法定代理人或法定代理人之繼受人視為甲方之連帶義務人，負連帶給付之責。

第二十七條 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。

第二十八條 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。

第二十九條 共同承買約定

甲方有二人以上者，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，甲方任一人違約視為甲方違約，倘產權移轉登記前，未聲明各共有人權利範圍，甲方應指定送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思之表示以送達至代收人為合法送達，對甲方全體均生送達效力。

第三十條 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，提供予第三人做為擔保或質押，否則即為違約，其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，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，均視同甲方違約，甲方不得以此藉口拒絕履行本約應盡之義務。

第三十一條 契約之完整性

- 一、甲乙雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準。
- 二、本案之透視圖面、模型，係以寫意手法表現，乙方保有美化修改權，均依主管機關核定使用執照之竣工圖為準。樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，僅供甲方參考，實際設備及建材均依據附件之建材及設備說明辦理，甲方已充分認知及瞭解。
- 三、銷售現場展示與擺設佈置，除本契約及其附件已列明為乙方應交付者外，甲方同意且了解，僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，非本契約之一部分，乙方無依銷售現場展示與擺設佈置之現況為履行或交付義務。
- 四、本約對於甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第三十二條 特別約定

- 一、甲方同意乙方對本社區之名稱保留命名及事後調整之權利。
- 二、甲方同意受供電室、給排水設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，甲方亦同意之。
- 三、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，應依附件十一之裝潢施工管理辦法及附件十二之裝潢工程切結書之約定辦理。倘甲方裝修致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 四、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須無條件同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 五、本契約之自來水、電力、電信等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 六、為便於本預售屋產權移轉、貸款、水電等事宜，甲方同意簽立「代刻印章授權書」（附件八：代刻印章授權書）交付乙方保管使用印章。
- 七、為維護社區整體美觀及安全等，甲方同意本房屋任何地方不得裝設烤漆板、金、鐵皮屋、蛇籠、圍籬、鐵（鋁）窗、採光罩、懸掛其他物品等類似設施，冷氣位置管線應依指定位置放置，如有違反裝設，應自行拆除，若未拆除，社區管理單位或代管單位將依規定逕行拆除，其拆除費用概由甲方負擔。
- 八、本契約為甲乙雙方間之全部約定，甲乙雙方任何承諾、解釋或說明等事項。未經雙方以書面文字列入本契約並經用印完成者，不生效力。
- 九、約定專用為社區管理規約之一部份，非經約定專用權人同意，不得以區分所有權人會議推翻或修改。

第三十三條 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新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十五條 附件效力與契約共存

- 一、本契約之附件視為契約之一部份，與本約有相同之法律效力。
- 二、本契約書壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

第三十六條 銷售仲介

本契約買賣經由_____先生/小姐仲介銷售，有關建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，甲方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾。銷售仲介人員之任何承諾或贈品，依本契約第三十一條規定。

附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、房屋及車位平面示意圖。
- 三、房屋繳款明細表。
- 四、全區平面示意圖。
- 五、分管協議書。
- 六、建材及設備說明
- 七、社區住戶管理規約草約。
- 八、代刻印章授權書。
- 九、委辦抵押貸款協議書。
- 九之一、不辦/減少貸款協議書。
- 九之二、撥款約定書。
- 九之三、自洽貸款協議書。
- 十、不動產開發信託證明書。
- 十一、裝潢施工管理辦法。
- 十二、裝潢工程切結書。
- 十三、社區管理費用說明。
- 十四、預售履約擔保機制重要事項說明。
- 十五、甲方身分証正、背面影本。

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): 興富謙建設股份有限公司

法定代理人: 蔡煜凱

公司統一編號: 24469551

公司地址: 台北市中正區忠孝東路二段 126 號 12 樓之 1

公司電話: 02-3393-7373

不動產經紀業:

名稱: 得邦廣告股份有限公司

公司統一編號: 68569698

負責人: 蕭遙

公司地址: 新北市新店區安興路 105 號 10 樓之 7

公司電話: 02-2211-3513

不動產經紀人: (簽章)

不動產經紀人證號:

中 華 民 國 年 月 日