

【東瑩玥光—涵玥區】
土地預定買賣契約書

土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方： (以下簡稱賣方)

茲為【東瑩玥光-涵玥區】住宅大樓(以下簡稱本大樓)房屋買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國_____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：

第二條 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。

第三條 土地標示

土地坐落：

新北市中和區民利段 586、587、590、594-1、595-3、596-3 地號土地，面積共計 2,740 平方公尺(828.85 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

第四條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：東瑩玥光-涵玥區

買方購買【東瑩玥光-涵玥區】編號_____戶_____樓。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10988.04平方公尺（3323.88坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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，買賣雙方應依第五點規定互為找補。

第五條 土地面積及其價款找補

一、依第四點計算之土地面積如有誤差，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，除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

第六條之一 履約保證機制

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玉山商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件玉山商業銀行提供之「預售屋買賣權利義務確認書」及「間接蒐集個資應告知事項」予買方【附件二：信託公示書】。

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__（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。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

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

【附件一：土地價金分期付款明細表】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。

買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑)至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清，不得藉故拖延。

每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

指定銀行：

戶名：

帳號：

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。

第八條 逾期付款之處理方式

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。

第九條 土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、賣方違反前款之規定，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，辦理土地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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。

(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。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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。

第十條 貸款約定

一、第六點契約總價內之部分價款新臺幣__仟__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、前款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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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；另買方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。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__天(不得少於三十天)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、若買方不貸款、減少貸款、未如期辦妥對保手續或貸款條件不符金融機構要求時，賣方於產權移轉予買方後，通知買方給付原預定貸款金額或差額，買方於接獲前開通知七日內應一次以現金或即期支票給付賣方。

五、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

第十一條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋買賣契約書第十一點第二款、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十二條 土地讓與或轉售條件

- 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、直系血親或二等親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、直系血親或二等親等內旁系血親，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。

第十三條 地價稅之分擔比例

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。

第十四條 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，由賣方負擔，但買方未依第九點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 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買方負擔。
- 三、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。
- 四、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。

第十五條 賣方之瑕疵擔保責任

- 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。
- 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。

第十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反房屋買賣契約書「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，買方得解除本契約。
- 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，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，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣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。
- 六、若賣方因本條第四款約定解除契約，賣方已代辦申報房地登記予買方，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣

方或賣方指定之第三人。

第十六條之一 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。

第十七條 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。

第十八條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

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，為有利於買方之解釋。

第二十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 契約及其相關附件效力

- 一、 本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 二、 本契約土地上之房屋，由買方同時另與房屋所有權人訂定「房屋預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「房屋預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。
- 三、 如買方為二人以上，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，買方任一人違約視為買方違約。
- 四、 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、承租人均具同等拘束力。

第二十二條 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：

【附件一】土地價金分期付款明細表

【附件二】信託公示書

【附件三】代辦貸款委託契約書

【附件四】代刻印章授權書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：(同戶籍地址)

聯絡電話：(0) (H)

行動電話：

E - mail：

賣 方：宋晴洧

身分證字號：

電 話：(02)2929-2996

通 訊 地 址：新北市永和區保安里保生路 1 號 21 樓

不動產經紀業

公 司 名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

經紀人證號：

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

【東瑩玥光—涵玥區】
房屋預定買賣契約書

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：東瑩建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【東瑩玥光-涵玥區】住宅大樓(以下簡稱本大樓)房屋買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國_____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：

第二條 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。

第三條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

新北市中和區民利段 586、587、590、594-1、595-3、596-3 地號
建築基地興建之地上壹拾參層、地下參層之集合住宅大樓【東瑩玥
光-涵玥區】編號 戶 樓(共計 192 戶)建造執照號碼為新北
市政府工務局中華民國 113 年 07 月 09 日核准，建造執照：113
中建字第 00244 號。

詳【建造執照暨核准之本房屋平面圖影本如附圖一】。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位獎勵
增設停車位法定無障礙汽車停車位，為地下第 層平面
式車位機械式車位，依建築執照圖說編號第 號停車空
間計 位，該車位無獨立權狀。

其車位規格為：

平面車位

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

長 6.0 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺(法定無障礙汽車停
車位)

機械車位(容車尺寸)

上層車位：長 5 公尺，寬 2.05 公尺，高 2 公尺，載重 2,200kg

下層車位：長 5 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.8 公尺，載重 2,200kg

另含車道及其它必要空間，面積共計 平方公尺

(坪)，占共有部分總面積(8794.56 平方公尺)

之比例為_____/100000。【建造執照暨核准之車位平面圖

如附圖二】。如停車空間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，依第四條第一項之比例計算之。

(二)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。

(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。

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、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）。

中華民國一百零七年一月一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_____％。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互相找補。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例

一、本建物(大樓)共有部分係指管委會空間使用空間、門廳、梯廳、廊道、通廊、室內通道、電樓梯間、戶外安全梯、一般安全梯、無障礙一般安全梯、無障礙戶外安全梯、汽機車不具獨立權狀之停車空間及部分車道、緊急發電機機房、發電機排風管道、蓄水池、屋突、機械室、電信機房、台電配電場所、消防泵室、機房、排煙室、垃圾處理室、地下室進排風管道、地下室進排風機設備吊掛空間及其

他依法令應列入共有部分之項目。

二、本案【東瑩玥光-涵玥區】共有部分總面積計 8794.56 平方公尺 (2660.35 坪)。專有部分總面積計 10988.04 平方公尺 (3323.88 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算 (註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本案【東瑩玥光-涵玥區】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房屋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、依第四點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、前款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。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整

一、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整

(一)專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整。

1, 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__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____元整

二、車位價款：新台幣____佰____拾____萬____元整

第七條之一 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玉山商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件玉山商業銀行提供之「預售屋買賣權利義務確認書」及「間接蒐集個資應告知事項」予買方。【附件九：信託公示書】

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__(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。

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。

公會連帶保證

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。

第八條 付款條件及方式

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【附件二：房屋價金分期付款明細表】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。

買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑)至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清，不得藉故拖延。每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

指定銀行：

戶名：

帳號：

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。

第九條 逾期付款之處理方式

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、地下層停車位

本契約地下層共參層，總面積 4787.22 平方公尺（1448.13 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 3159.00 平方公尺（955.60 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。

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。

第十一條 主要建材及其廠牌、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在民國 114 年 6 月 6 日之前開工，依建築法相關規定及新北市政府工務局 114 年 9 月 30 日新北工施字第 1141978877 號令，本案適用准自動增加建築期限 2 年，無須另行申請，故本案民國 120 年 11 月 5 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。但有下列下情事之一者，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。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買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，須位於原設計範圍內，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。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣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，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請，否則視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起14日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買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，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為追減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、工程及建材修改保留權

(一)地下室之汽車停車編號，若因法令變更或主管機關要求而調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車權益，賣方得依實際使用情形變更汽車停車編號。若影響特定停車空間之停車功能，得主張解除車位部分之買賣關係，並請求返還已繳車位之價款，或不解除契約而要求賣方改售其他車位；如賣方已無其他車位可售者，賣方得解除車位之買賣契約並返還車位已付價款，買方亦得解除房屋暨土地之全部買賣契約，並請求返還已付價金。

(二)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法規令或主管機關要求變更部分設計。

(三)供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統、瓦斯、汙水及其它公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，並同意按其設置目的善加管理及維護。

(四)各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依核准之建造執照施作，為買方明確知悉。並買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。

五、賣方辦理建材設備之選樣或選色及相關追加建材，以賣方通知所載之項目及範圍為準，買方應於賣方通知之期限內完成選色及選樣確認手續，若賣方提供之建材或色系不符買方之要求，買方則辦理工程追減。買方如逾期未完成相關選色及選樣手續，經賣方催告七日內仍未辦理，由賣方代為選定。

六、工程變更追加減帳計算原則

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。

(二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價計算。

(三)費用收取：於賣方通知期限內辦理者，依辦理變更後之追加、減金額各加收 10% 之管理費，以上追加、減帳金額營業稅外加。

(四)未於賣方通知期限內辦理者，除賣方同意及工程許可酌予受理(每次加收手續費新台幣三萬元整及 10% 之逾期管理費)，其餘概不受理。

第十四條 驗收

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。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；由買方負擔由賣方負擔；未議定者，由賣方負擔。

第十五條 房屋所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前款之規定，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，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。

（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。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

第十六條 通知交屋期限

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目義務。

(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、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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準。

六、為維護本建物於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，買方同意暫由賣方代為管理。管理費依所購之房屋權狀面積，每月每坪暫定為新台幣玖拾元整；平面汽車停車位每月每個暫定為新台幣陸佰元整；機械汽車停車位每月每個暫定為新台幣玖佰元整；地下壹層機車停車位每月每個暫定為新台幣壹百元整。

七、買方未辦妥交屋手續，不得擅自遷入、裝修及搬運物品。

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。

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：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，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。

第十九條 貸款約定

一、第七點契約總價內之部分價款新臺幣_____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、前款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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
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) 可歸責於買方時，買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賣方同意分期給付其差額額。

(三) 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；另買方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之

給付。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

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、若買方不貸款、減少貸款、未如期辦妥對保手續或貸款條件不符金融機構要求時，賣方於產權登記完成時通知買方給付原預定貸款金額或差額，買方於接獲前開通知七日內應一次以現金或即期支票給付賣方。

五、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第九條之約定辦理。

第二十條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十一條 房屋讓與或轉售條件

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。

第二十二條 房屋稅之分擔比例

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。

第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、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買方負擔。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。
- 二、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。
- 三、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。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 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。
- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條 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，買方得解除本契約。
- 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

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，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，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣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。

第二十五條之一 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。

第二十六條 分管範圍約定

一、本契約地下層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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、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。

三、本社區 A2 戶貳樓露台、A5 戶貳樓露台、B2 戶貳樓露台、B8 戶貳樓露台依現行法律不能辦理產權登記，全體買方已充分瞭解並同意該部份由直接緊鄰之各戶約定專用使用權，其使用範圍依核准之建照執照圖為準【如附圖三】，專用使用權人不得違反法令之使用限制。如遇 緊急避難事件、公共修

繕及社區外牆清洗時，其約定專用區分所有權人應無條件開放供其使用。

- 四、 未購買汽車停車空間者已充分認知其買賣總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除防空避難使用外，不得主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 五、 本社區所屬之停車位兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 六、 為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，並同意日後不透過社區管理委員會議或區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 七、 本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施、燈光及招牌設計等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、自行增建或其它類似之行為。
- 八、 本社區之門廳、梯廳、管委會使用空間、法定空地、公共休閒設施、中庭、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方(含受賣方委託之代銷公司)得為銷售之目的無償優先使用及帶領客戶參觀，買方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用、及不得有任何收費行為，賣方亦得於社區大樓周圍上下及牆面之適當位置無償設置廣告物，惟賣方應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 九、 本條「分管約定」非經該權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金，且日後出售或讓予第三人時，應

將前述約定之內容告知繼受人併同繼受本約定。

第二十七條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

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，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 二、本契約房屋坐落之土地，由買方同時另與土地所有權人訂定「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。
- 三、如買方為二人以上，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，買方任一人違約視為買方違約。
- 四、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、承租人均具同等拘束力。

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

原則公平解決之。

附 件：

【附件一】建造執照影本

【附件二】房屋價金分期付款明細表

【附件三】建材設備說明

【附件四】代辦貸款委託契約書

【附件五】自洽貸款同意書

【附件六】代刻印章授權書

【附件七】住戶管理規約

【附件八】裝修工程具結書

【附件九】信託公示書

附 圖：

【附圖一】 建築執照核准之本房屋平面圖

【附圖二】 建築執照核准之本車位平面圖

【附圖三】 分管約定附圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：(同戶籍地址)

聯絡電話：(0) (H)

行動電話：

E-mail：

賣 方：東瑩建設股份有限公司

代 表 人：黃 智 詠

公 司 統 編：16977005

公 司 電 話：(02)2929-2996

公 司 地 址：新北市永和區保生路1號21樓

不動產經紀業

公 司 名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

不 動 產 經 紀 人：

身 分 證 字 號：

經 紀 人 證 號：

中 華 民 國 年 月 日 吉 立