

契約審閱權

茲為預售土地買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書，其約定條款如下，以資共同遵守：

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)買方並於下列簽名表示認知，以確信本約符合誠信原則：

買方簽章：

賣方簽章：富滋建設股份有限公司

預售土地買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：富浚建設股份有限公司

茲為『富浚一響』（以下簡稱本社區）土地買賣事宜，雙方同意訂立條款如下，以資共同遵守：

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：土地標示

新北市林口區新林段 1176 地號等 1 筆土地，面積共計 806.91 平方公尺（244.09 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

第三條：土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買基地內興建之『富浚一響』編號 X 棟 X 樓，其土地持分面積 XX 點 XX 平方公尺（ X 點 XX 坪），應有權利範圍為十萬分之 XXXX ，計算方式係以專有部分面積 XX 點 XX 平方公尺（ XX 點 XX 坪）占區分所有全部專有部分總面積 1828.78 平方公尺（553.20 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。土地持分面積及權利範圍應依地政機關登記為準。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

三、買方充分了解並同意，本契約標示面積，皆以地政機關登記面積單位「平方公尺」為準。

第四條：土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條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，以土地價款除以面積所得之單價，無息於交屋時結算。計算平方公尺或坪數一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

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，賣方則一次無息退還已收價款。

第五條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣 X 仟 X 佰 X 拾 X 萬元整。

買方應依附件（一）『土地付款明細』之各期付款方式繳付予賣方。

第五條之一：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台中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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。詳附件十六信託說明書。

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。前項所稱價金(以下統稱自備款)係指買方依本預定買賣契約於產權登記前給付賣方之各期款項，但不包含產權移轉費用及交屋保留款。

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，由台中商業銀行股份有限公司（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連帶保證協定之書面影本予買方。

第六條：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土地付款明細表（詳附件一）之規定於工程完工後如數一次繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
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。
- 二、買方應於接到賣方繳款通知七天內，以中文繁體字開立賣方指定抬頭『台中商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方；或以現金；或轉帳、匯款方式，需以買方名義直接存入賣方指定之信託帳戶：
解款行：台中商業銀行分行
戶名：台中商業銀行受託信託財產專戶
帳號： - - _____ - _____
- 三、買方以支票繳付期款或遲延利息者，若該支票不能兌現或未於規定時間內兌現，視為買方未依約定繳款。
- 四、買方以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值，作為賣方實際收款金額(依實際結匯單據為準)，若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、賣方應於發次期繳款通知時附上前期已繳土地價款之發票或收據等

收款證明予買方，或於交屋時一併交付予買方。

第七條：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。

第八條：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、買方應於使用執照領取後經賣方通知七日內提供有關證件，並於辦理所有權移轉登記時依約定預繳應繳之一切稅規費（賣方代繳後如有餘額，應於交屋時無息退還買方）。

五、第一款之辦理事項，包含土地產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押登記…等手續，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，不得藉故延誤；買方已

提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件，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。

- 六、買方尚未付清價款、已付價款未兌現、延遲利息、違約金及各項稅規費未付清、本契約各條款未履行完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之產權權狀、相關憑證等資料有留置之權，俟買方付清價款及各項稅規費並履行本契約各條款完畢，由賣方連同房屋一併交付買方。
- 七、雙方同意本件土地持分產權移轉以移轉當年度之土地公告現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報。

第九條：通知交付土地期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行土地點交。於土地點交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)買方以現金或銀行、郵局開立之支票繳清所有應付未付款(含交屋保留款、應由買方負擔之代辦費用、稅捐、規費…等)及完成一切土地點交手續。

前項稅捐及費用，不論其收據之抬頭是否為買方，買方均願負擔。

- (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行土地點交，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、賣方應於買方辦妥土地點交手續後，將土地所有權狀及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交付土地通知日起_____日內配合辦理土地點交手續。
- 四、本契約土地(房屋基地)因係持分所有，以辦理土地點交手續時交付土地權狀視同基地持分之點交。

第十條：貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣 X 仟 X 佰 X 拾 X 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，日後倘需補繳文件、配合辦理簽名或蓋章時，買方悉應依貸款機構或賣方、地政士通知之時間會同辦理完成。

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。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。

(四)若有前述分期清償之情事者，買方應將本戶房屋及汽車停車位連同其購買之持分土地設定抵押權予賣方（賣方設定為第二順位抵押權人），所需費用由買方負擔。

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、買方如委託賣方向金融機構代辦貸款以資抵繳買賣價款者，應於簽立本契約時，另書立『代辦貸款委託書』（詳附件三），並須遵守下列事項：

(一)買方應配合金融機構之規定及賣方之通知辦妥相關貸款手續。

1、所稱之貸款手續包含但不限於完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付文件，並將該等文書及存摺交付賣方或金融機構之承辦人員收執，以及於簽約同時開立與預定貸款同額之擔保本票壹紙或提供相當之擔保予賣方。

2、如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得將上開本票予以行使本票權利或行使擔保權利，賣方收到貸款全額及買方補足之差額後，於取得該貸款款項時返還該紙本票。

(二)買方同意以所購得之房屋全部產權及其基地持分(以下簡稱本戶房地產權)提供擔保，並由賣方所指定之地政士代為辦理抵押權設定予承貸之金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，由承貸金融機構將貸款金額撥付賣方，以資繳納本土地買賣契約之價款。

五、買方如自洽其他金融機構辦理貸款者，應於簽立本契約同時，另書立『自洽貸款協議書』（詳附件四），並遵守下列事項：

(一)買方同意以本戶房地產權提供擔保，設定抵押權予其自洽之金融機構辦理貸款，並應於銀行核貸後七日內辦妥對保手續，且於抵押設定完成後，由該貸款金融機構將貸款金額撥付賣方，以資繳納本土地買賣契約書之價款；相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

(二)買方自洽貸款之核准金額低於本契約『土地付款明細』（詳附件一）銀行貸款金額時，其差額部分經賣方通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次繳清。

(三)買方於賣方領取房屋使用執照後經賣方通知二十日內，仍未辦妥自洽貸款申請手續，依逾期規定處理。

六、辦理貸款及抵押權設定及其他因辦理貸款及抵押權設定而須支付之規費、房貸保險費(含火險、地震險)及地政士服務費等，由買方全額負擔。

七、買方不貸款時，應遵守下列事項：

(一)相當於貸款金額款項皆於所有權移轉後繳納。

(二)買方有遲延繳款情事，應按本契約第七條規定辦理。

(三)賣方於買方辦妥金融機構貸款對保等相關手續後配合辦理所有權移轉及抵押權設定登記事宜，但若買方有應先行繳納約定貸款金額或貸款差額情事者，賣方辦理所有權移轉登記及抵押權登記事宜後，買方依約定貸款金額或貸款差額繳納。

第十一條：貸款撥付

前條銀行貸款為本契約買賣之期款而非交屋保留款，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『富宏一響預售房屋買賣契約書』之第十條第二款、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延或拒絕辦理。若有上述情事，賣方得將買方開立之本票予以行使本票權利或行使擔保權利。

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，但買方未依第八條規定備妥申辦文件，

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、書狀費、代辦手續費（地政士費）、貸款保險費（火險、地震險）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。
- 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。
- 五、上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。
- 六、如有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或習慣辦理。但土地點交日逾第九條所載日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

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，賣方應於本預售土地交付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。
- 三、賣方若因銀行融資而有設定他項權利，於賣方收取全部款項後負責塗銷之。

第十六條：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。

第十七條：違約之處罰

- 一、賣方違反預售房屋買賣契約書『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、買方依前二款解除契約時，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。已過戶於買方名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即將標的物回復原狀並返還賣方。
- 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、賣方或買方有本條第一款至第四款可歸責之事由致本契約解除時，本戶土地由賣方收回另行處分。若賣方已辦理土地產權申請者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報；若賣方已將土地產權辦妥移轉登記為買方名義者，買方應依賣方通知之時間配合辦理所有權登記返還予賣方。

第十七條之一：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第十八條：買方授權賣方代刻印章乙枚，並於簽約時書立「代刻印章委託書」（詳附件二），負責保管以作為本土地之（A）代辦貸款及領取貸款（B）辦理土地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取、返還（C）不動產成交案件實際資訊之申報等相關手續之用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

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，雙方同意以房地所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

本約附件：

- (一) 土地付款明細
- (二) 代刻印章委託書
- (三) 代辦貸款委託書
- (四) 自洽貸款協議書
- (五) 個人資料保護法告知事項
- (六) 信託說明書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

賣 方：富浚建設股份有限公司

統 一 編 號：95433219

地 址：新北市林口區中華路 505 號 1 樓

電 話：(02)2603-9966

不動產經紀業：興誠鑫廣告股份有限公司

統 一 編 號：60684559

不動產經紀人：陳聖文

經紀人證照號：(107)嘉縣字第 000020 號

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權

茲為預售房屋買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書，其約定條款如下，以資共同遵守：

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)買方並於下列簽名表示認知，以確信本約符合誠信原則：

買方簽章：

賣方簽章：富滋建設股份有限公司

預售房屋買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：富浚建設股份有限公司

茲為『富浚一響』（以下簡稱本社區）房屋買賣事宜，雙方同意訂立條款如下，以資共同遵守：

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如『建材設備說明書』（詳附件一）、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、房屋座落：

新北市林口區新林段 1176 地號等 1 筆土地，面積共計 806.91 平方公尺（244.09 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區，基地內興建之『富浚一響』編號_____棟_____樓（共計 28 戶），為新北市政府工務局核准 114 年 8 月 29 日（114）林建字第 00239 號建造執照（建造執照影本如附件十三、核准之該戶房屋平面圖影本如附件十）。

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 自行增設停車空間

法定無障礙汽車停車位，

為地下第_____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，其車位規格為

長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺

長 6.0 公尺，寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺

(_____點_____坪)，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詳如附件十一)

註：地下層車道高度 210 公分；車道最小寬度 350 公分。

(二)買方所購停車空間面積占共有部分總面積之比例為_____%

1、前目停車空間面積共計 1095.83 平方公尺(331.49 坪)。

共有部分總面積共計 2059.05 平方公尺(622.86 坪)。

2、汽車停車位面積計算方式：【全區共有部分總面積扣除全區房屋分配之共有部分面積總和】除以【全區可售汽車停車位數量】

(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。

(四)停車位長寬尺寸之認定，無相鄰車位及邊位以車格線外緣為測量點計算；相鄰車位以車格線中心為測量點計算。

(五)本汽車停車位應依相關法令管理使用。基於社區住戶使用機車停車位之需要，汽車停車位購買人同意永久無償提供車道及必要空間供住戶使用。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車停車位之應有部分(持分)面積。

(六)本社區依建築法規規劃之無障礙汽車停車位，仍為共有持分可依法銷售之車位，賣方得於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。

第三條：房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積(不含汽車停車位，汽車停車位詳第二條第二款)共計_____X_____點_____X_____平方公尺(_____點_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____X_____點_____X_____平方公尺(_____X_____點_____X_____坪)。

1、主建物面積計_____X_____點_____X_____平方公尺(_____X_____點_____X_____坪)。

2、附屬建物陽台面積計_____X_____點_____X_____平方公尺(_____X_____點_____X_____坪)。

(二)共有部分，面積計 X 點 X 平方公尺(X 點 X 坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 X 點 X %。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

三、買方充分了解並同意，本契約標示面積，皆以地政機關登記面積單位「平方公尺」為準。

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門廳、車道、地下室壹層、貳層、參層(詳附件十一附圖所示部分)、梯廳、樓梯間、電梯間、管道間、台電配電場所、發電機房、電信室、消防機房、雨水機房、水箱、垃圾儲藏室、不具獨立權狀之停車空間、機車停車位、垃圾車暫停車位、防空避難室兼作停車使用；各棟壹樓(含)以上走道、梯廳、樓梯間、電梯間、管道間、屋頂突出物、電梯機房、自來水箱、消防水塔、管委會使用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計 2059.05 平方公尺(622.86 坪)包含：

(一)不具獨立權狀停車位之共有部分總面積 1095.83 平方公尺(331.49 坪)。

(二)全區各戶之共有部分總面積 963.22 平方公尺(291.37 坪)。

專有部分總面積計 1828.78 平方公尺(553.21 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，其面積係以本社區全區各戶之共有部分總面積 2059.05 平方公尺(622.86 坪)乘以該權利範圍而為計算。

第 五 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。計算平方公尺或坪數一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

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，賣方則一次無息退還已收價款。

第六條：契約總價

房屋價款 (含車位)		新台幣	元整
專 有 部 分	主建物部分	新台幣	元整
	附屬建物 (陽台) 部分 (除陽台外其餘部分不得計入買賣價格)	新台幣	元整
共有部分		新台幣	元整
車位價款		新台幣	元整

一、上述各項價款已包括房屋結構、建材設備 (以附件一建材設備說明書為準) 等一切費用，買方應依附件 (二) 『房屋付款明細』之各期付款方式繳付予賣方。

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台中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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。詳附件十六信託說明書。

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。前項所稱價金(以下統稱自備款)係指買方依本預定買賣契約於產權登記前給付賣方之各期款項，但不包含產權移轉費用及交屋保留款。

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，由台中商業銀行股份有限公司（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連帶保證協定之書面影本予買方。

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房屋付款明細表（詳附件二）之規定於工程完工後如數一次繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

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。

二、買方應於接到賣方繳款通知七天內，以中文繁體字開立賣方指定抬頭『台中商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方；或以現金；或轉帳、匯款方式，需以買方名義直接存入賣方指定之信託帳戶：

解款行：台中商業銀行

戶名：台中商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

- 三、買方以支票繳付期款或遲延利息者，若該支票不能兌現或未於規定時間內兌現，視為買方未依約定繳款。
- 四、買方以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值，作為賣方實際收款金額(依實際結匯單據為準)，若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、賣方應於發次期繳款通知時附上前期已繳房屋價款之發票或收據等收款證明予買方，或於交屋時一併交付予買方。

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：地下層、屋頂、壹樓及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 1443.36 平方公尺 (436.61 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 1095.83 平方公尺 (331.49 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。
- 五、壹樓店鋪廣告招牌由賣方統一標準規格，約定供壹樓店鋪之承購戶專用，不得擅為超出此範圍之設計。廣告招牌內容由買方自行製作，其他樓層之住戶不得設置招牌或廣告物。
- 六、本建物屋頂裝飾物、造型牆或外牆，起造人得設置社區標誌，並由社區管理委員會統籌管理及維護修繕。
- 七、本社區地下室機車停車位，係依建築法令規劃其位置及編號，其面積已含於各戶共有部分面積內，其使用依與起造人或建築業者之預售房屋買賣契約書約定專用，並由社區管理委員會依區分所有權人會議決議其管理、使用及維護方式，區分所有權人均了解且同意並遵守上開管理、使用及維護方式。
- 八、買方同意二樓、六樓之露臺由與其臨接戶之所有權人約定專用使用權及維護修繕。

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(主管建築機關核准之竣工圖說為準)及本契約附件之『建材設備說明書』(詳附件一)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。
- 五、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工。

六、本大樓所需之公共管道間、排風口及供水、供電、電信、瓦斯、消防等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝設。

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 115 年 3 月 09 日之前開工，民國 118 年 12 月 09 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；惟賣方得依實際施工進度提前取得使用執照，並依約辦理交屋（指各戶專有部分），但有下列情事之一者，得順延期間：

（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。

第十二條：建築設計變更之處理

一、買方如欲將房屋室內局部作變更，或增減設備裝修工程等，應依本契約附件(三)之規定辦理。

二、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，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、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，賣方應依規定申請之。

四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，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。

五、本房屋之供水、供電、受訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置，均依照主管機關設計指定位置裝設，買方同意按設置目的善加管理及維修。

六、本房屋之天然瓦斯管路係整體合併申請，故買方於訂約時即已同意裝設並委託賣方統籌代辦；瓦斯錶之申請安裝，由買方於交屋後自行辦理。

第十三條：驗收

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（住家配設天然瓦斯，店面無配設）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。

二、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。

三、第一條接通自來水、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，由賣方負擔。

四、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。

第十四條：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、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、買方應於使用執照領取後經賣方通知七日內提供有關證件，並於辦理所有權移轉登記時依第二十三條約定預繳應繳之一切稅規費（賣方代繳後如有餘額，應於交屋時無息退還買方）。
- 五、第一款之辦理事項，包含房屋產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押登記…等手續，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，不得藉故延誤；買方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件，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。
- 六、買方尚未付清價款、已付價款未兌現、延遲利息、違約金及各項稅規費未付清、本契約各條款未履行完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之產權權狀、相關憑證等資料及相關從物（如鑰匙…等）有留置之權，俟買方付清價款及各項稅規費並履行本契約各條款完畢，由賣方連同房屋一併交付買方。

七、雙方同意本件房屋產權移轉以移轉當年度之建物評定現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報。

第十五條：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)買方以現金或銀行、郵局開立之支票繳清所有應付未付款(含交屋保留款、應由買方負擔之代辦費用、稅捐、規費、變更工程所增加之價款…等)及完成一切交屋手續。

前項稅捐及費用，不論其收據之抬頭是否為買方，買方均願負擔。

(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，將建物所有權狀、房屋保固服務書(等同遷入證明)、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30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、交屋時，買方同意本房屋之驗收點交以買方專有部分及停車位為範圍。其他共有部份，考量因其為共同使用，委由第一屆之社區管理委員會另行代為統一辦理點交，不列入各戶交屋範圍。

五、前項公共使用部分，買方同意賣方應於使用執照核發日起六個月內全部完成。買方並全權授權賣方在點交管理委員會前就該部分代為管理與維護。

六、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用；若擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。

七、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。

第十六條：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。
- 三、管理委員會接管本社區管理維護工作，並報備主管機關完成公共設施點交及用印手續，移交後由管理委員會自行管理。
- 四、起造人依法提列繳交新北市政府公庫之法定公共基金新台幣柒拾玖萬捌仟肆佰參拾元整，依公寓大廈管理條例第十八條之規定完成共用部分點交及用印後，由管理委員會據以向縣、市主管機關報備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。

第十七條：有關本社區共有部份及公共事項之使用管理及用益約定條款如下，買方同意遵守之：

- 一、為維護全體住戶之公共權益，交屋後須裝潢者，每戶應繳交裝潢保證金新臺幣伍萬元整，含於暫收款內，俟裝潢工程完畢，確認無損壞公共設備或無裝潢廢棄物未清除完畢時，無息返還。如買方有損壞公共設備或裝潢廢棄物未依賣方規定時間內完全清理復原，賣方有權利代為修繕及清理，其費用由裝潢保證金中扣除。
- 二、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，賣方於依法（約）代為管理期間有權安排可靠之安全清潔物業管理顧問公司成立管理中心直接維護管理。

雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，未涉及結構部分防水保固十年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、壁磚、油漆、廚具、衛浴、給排水系統、機電設備、消防設備…等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。

- 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、社區共有部份及公共設施自賣方通知點交予社區管理委員會或管理負責人之日起負保固責任，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，未涉及結構部分防水保固十年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、壁磚、油漆、廚具、衛浴、公共設施、給排水系統、機電設備、電梯設備、消防設備、發電機設備…等)保固一年。
- 四、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(如：水電開關、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。

第十九條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 X 仟 X 佰 X 拾 X 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，日後倘需補繳文件、配合辦理簽名或蓋章時，買方悉應依貸款機構或賣方、地政士通知之時間會同辦理完成。
- 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。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。

(四)若有前述分期清償之情事者，買方應將本戶房屋及汽車停車位連同其購買之持分土地設定抵押權予賣方(賣方設定為第二順位抵押權人)，所需費用由買方負擔。

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、買方如委託賣方向金融機構代辦貸款以資抵繳買賣價款者，應於簽立本契約時，另書立『代辦貸款委託書』(詳附件五)，並須遵守下列事項：

(一)買方應配合金融機構之規定及賣方之通知辦妥相關貸款手續。

1、所稱之貸款手續包含但不限於完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付文件，並將該等文書及存摺交付賣方或金融機構之承辦人員收執，以及於簽約同時開立與預定貸款同額之擔保本票壹紙或提供相當之擔保予賣方。

2、如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得將上開本票予以行使本票權利或行使擔保權利，賣方收到貸款全額及買方補足之差額後，返還該紙本票。

(二)買方同意以所購得之房屋全部產權及其基地持分(以下簡稱本戶房地產權)提供擔保，並由賣方所指定之地政士代為辦理抵押權設定予承貸之金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，由承貸金融機構將貸款金額撥付賣方，以資繳納本房屋買賣契約之價款。

五、買方如自洽其他金融機構辦理貸款者，應於簽立本契約同時，另書立『自洽貸款協議書』(詳附件六)，並遵守下列事項：

(一)買方同意以本戶房地產權提供擔保，設定抵押權予其自洽之金融

機構辦理貸款，並應於銀行核貸後七日內辦妥對保手續，且於抵押設定完成後，由該貸款金融機構將貸款金額撥付賣方，以資繳納本房屋買賣契約書之價款；相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

(二)買方自洽貸款之核准金額低於本契約『房屋付款明細』(詳附件二)銀行貸款金額時，其差額部分經賣方通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次繳清。

六、辦理貸款及抵押權設定及其他因辦理貸款及抵押權設定而須支付之規費、房貸保險費(含火險、地震險)及地政士服務費等，由買方全額負擔。

七、買方不貸款時，應遵守下列事項：

(一)貸款或相當於貸款金額款項皆於所有權移轉後繳納。

(二)買方有遲延繳款情事，應按本契約第八條規定辦理。

(三)賣方於買方辦妥金融機構貸款對保等相關手續後配合辦理所有權移轉及抵押權設定登記事宜，但若買方有應先行繳納約定貸款金額或貸款差額情事者，賣方辦理所有權移轉登記及抵押權登記事宜後，買方依約定貸款金額或貸款差額繳納。

第二十條：貸款撥付

前條銀行貸款為本契約買賣之期款而非交屋保留款，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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延或拒絕辦理。若有上述情事，賣方得將買方開立之本票予以行使本票權利或行使擔保權利。

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：稅費負擔及管理費之約定

一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、書狀費、代辦手續費（地政士費）、貸款保險費（火險、地震險）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，應預繳預估款項新臺幣壹拾捌萬元整予賣方，嗣後憑單據於交屋時結清，多退少補，並不論其收據抬頭是否為買方，均願負擔之。

四、上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

五、如有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第十五條所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

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、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

三、賣方若因銀行融資而有設定他項權利，於賣方收取全部款項後負責塗銷之。

第二十五條：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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條：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、買方依前二款解除契約時，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。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即將標的物回復原狀並返還賣方。
- 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、賣方或買方有本條第一款至第四款可歸責之事由致本契約解除時，本戶房屋由賣方收回另行處分，買方不得異議。若賣方已辦理房屋產權申請者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報；若賣方已將房屋產權辦妥移轉登記為買方名義者，買方應依賣方通知之時間配合辦理所有權登記返還予賣方。

第二十六條之一：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第二十七條：買方授權賣方代刻印章乙枚，並於簽約時書立「代刻印章委託書」（詳附件四），負責保管以作為本房屋之（A）代辦貸款及領取貸款（B）辦理房屋產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取、返還（C）水電瓦斯之申請過戶（D）不動產成交案件實際資訊之申報等相關手續之用，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

本約附件：

- (一) 建材設備說明書
- (二) 房屋付款明細
- (三) 房屋局部變更處理辦法。
- (四) 代刻印章委託書
- (五) 代辦貸款委託書
- (六) 自洽貸款協議書
- (七) 分管協議書
- (八) 住戶管理規約(草約)
- (九) 本戶平面示意圖、各層平面示意圖
- (十) 地下室一層、二層、三層公共面積及車位分佈
示意圖
- (十一) 壹樓公共面積美化示意圖
- (十二) 建照影本
- (十三) 個人資料保護法告知事項
- (十四) 信託說明書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

賣 方：富浚建設股份有限公司

代 表 人：林讓助

統 一 編 號：95433219

地 址：新北市林口區中華路 505 號 1 樓

電 話：(02)2603-9966

不動產經紀業：興誠鑫廣告股份有限公司

統 一 編 號：60684559

不動產經紀人：陳聖文

經紀人證照號：：(107)嘉縣字第 000020 號

中 華 民 國 年 月 日