

【江陵賀】

預售屋買賣契約書

預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：天賀建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

代表人：林美東

茲為【江陵賀】預售屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：(計算到小數點後第二位)

第一條 契約審閱權

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： 天賀建設股份有限公司 代表人：林美東

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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市新店區斯馨段115地號等一筆土地，面積共計3,081.64平方公尺(932.20坪)，使用分區為都市計畫內住宅區，土地地號及面積以使用執照所含實際之基地面積及地政機關核准登記為準。

二、房屋坐落：

同前述基地內「江陵賀」編號_____戶_____樓(共計108戶)，為新北市政府工務局110年03月08日核准之110年店建

字第00125號建造執照（建照執照如附件一暨該戶房屋平面圖影本如附件二）。

三、停車位性質、位置、形式、編號、規格：

（一）買方購買地下_____層，編號_____號之汽車停車位，計_____位，屬法定停車位自行增設停車位，為坡道平面式停車位，該停車位有無獨立權狀。

其停車位規格如下：

1、大停車位：長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。

2、小停車位：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，面積共計5,391.90平方公尺（1,631.05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，依第二款之比例計算之，建造執照核准之該戶停車空間平面圖如附件三。

（二）本大廈汽車停車位，總面積包含地下一~四層停車位所需面積及其他必要空間等，共計5,391.90平方公尺，占共有部分總面積之52.43%。（計算式：停車空間面積5,391.90平方公尺÷共有部分總面積10,283.72平方公尺≐52.43%）。

（三）買方購買之停車位屬自行增設停車位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，其有關使用悉依該契約約定為之。

第 四 條 房 地 出 售 面 積 及 認 定 標 準

一、土地面積：

買方購買編號_____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 9,186.48 平方公尺 (2,778.91 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（陽臺）計_____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、前兩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為找補。

第五條 共有部分、總面積及面積分配比例計算

一、房屋共有部分包含：

(一) 地下一層到地下四層：消防中繼水箱、進排氣管道、緊急發電機房、垃圾車暫停區、垃圾處理機房、樓梯間、梯廳兼排煙室、防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、電信室、機房、機車停車場、無障礙停車位、台電配電盤區、台電配電場所、法定停車位、停車場排風通道梯廳、消防水池、消防泵浦機房、雨水貯留池、雨水處理泵浦機房及其他依法令應列入共有部分之項目。

(二) 地上一層到十九層：門廳、管委會空間、防災中心、

廁所、梯廳、排煙室、特別安全梯、無障礙特別安全梯、樓梯間、管道間及其他依法令應列入共有部分之項目。

(三) 屋頂突出物一至二層：梯廳、排煙室、消防機房、電梯機房、自來水箱、緊急升降梯、服務性樓梯、屋頂平台及其相關通道空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本大廈專有部分總面積計9,186.48平方公尺(2,778.91坪)；共有部分總面積計10,283.72平方公尺(3,110.83坪)。包含不具獨立權狀停車空間(含車道及其他必要空間)之權利範圍面積共5,391.90平方公尺(1,631.05坪)。

其餘共有部分之權利範圍面積共4,891.82平方公尺(1,479.78坪)，依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大廈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，買方得解除契約。

四、停車位依車位數計價。

第七條 契約總價

本契約房地總價款合計新臺幣____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-陽台(除陽台外，其餘不得計入買賣價格)

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(二)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，買方於簽訂本契約時，已完全明瞭履約擔保依以下■方式處理：

不動產開發信託

一、本預售屋將本案之建案土地、興建資金及建物(包含在建工程)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。變更信託受託人時，未影響買方依本契約所享有之權益者，賣方得以書面通知買方後，逕行變更信託受託人及信託專戶，買方不得異議。

二、簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或信託契約影本予買方。

三、不動產開發信託專戶管理

買方依本契約所繳納之買賣價金，均需逐期直接匯/存入信託專戶。

價金返還之保證

本預售土地由_____（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。賣方應提供保證契約影本予買方。

■價金信託

- 一、本預售屋將價金交付信託，由「台灣銀行股份有限公司」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。
- 二、前項信託之受益人為賣方而非買方，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。
- 三、賣方應提供信託之證明文件或信託契約影本予買方，如附件五。

繳款行：臺灣銀行 敦化分行(0041067)

戶名：臺灣銀行受託信託財產專戶

帳號：715622-

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。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。

第八條 付款條件

- 一、付款除訂金及簽約金(及開工款)外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件四)之規定於各該工程完工，並接獲賣方繳款通知單後七日內，至賣方指定繳款地點或指定帳戶繳清，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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。
- 三、買方接獲賣方繳款通知七日內，依賣方指定之繳款方式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。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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

本契約地下層共四層，總面積7,335.47平方公尺(2,218.98坪)，扣除第五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5,391.90平方公尺(1,631.05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（如附件七）訂定之。

第十一條 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之建材設備表(如附件八)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已於民國110年06月09日開工，依新北市政府工務局110年03月08日核准之110年店建字第00125號建造執照規定，賣方需於民國117年10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。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 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；未議定者，由賣方負擔。
- 四、除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕，仍無法

達到應有功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕依本約規定配合辦理銀行貸款之對保、撥付款項等相關事宜，若有違反，賣方得依本約第九條第一項辦理。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地及房屋所有權之移轉，除雙方另有約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥相關文件申辦有關稅費及權利轉移登記，其土地增值稅之負擔方式，悉依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前項之規定，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，始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。
 - （四）不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。
- 五、第一款及第二款之辦理事項，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、本戶建物所有權之移轉，依主管機關評定之房屋現值申報移轉之，如日後相關法令變更，則依當時法令規定辦理。

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款義務：
 - （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、買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或其他一切應由買方負擔之費用及完成交屋手續之前，賣方或其

指定之地政士，對於買方之產權憑證正本有留置之權。

第 十六 條 共有部分之點交

- 一、 賣方依約完工後即有權通知買方辦理驗收手續，惟公共設施共有部分另辦理點交予大樓管理委員會。
- 二、 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。雙方同意自交屋後，由買方依附件七規約草約第十七條規定，按月繳付共有部分管理費。
- 三、 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 十七 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，未涉及結構之防水保固五年，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。
- 三、 本條所定規範之範圍，如賣方得證明其原因係因買方之使用、

維護不當，或因裝潢施工破壞所致（包括但不限於：擅自更改結構、自行增建、於外牆或樓板開設孔洞、增設樓梯、自行變更隔間、變更火警感知器或消防灑水頭等），則本條規定不適用之。

四、本條之保固責任不含設施設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第十八條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，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，並書立委辦貸款契約書（如附件九）。

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、前項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部分，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部分，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。

三、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應於簽訂本契約同時，另書立自洽貸款契約書（如附件十），買、賣雙方須同意由賣方指定之地政士辦理，金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時（或減少貸款），買方同意就該部分視為不辦貸款，於產權移轉登記完成時，經賣方以書面通知送達七日內，由買方負責繳清。

四、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。

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，除有違反第十一條第二款、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。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、買方及其受讓人如因契約轉讓致生糾紛時，均不影響賣方得向買方主張之權利。

五、上述轉讓行為，買方或受讓人倘為無行為能力人者，應由其法定代理人代為；如為限制行為能力人者，應先取得法定代理人之允許。法定代理人應同意就買方或受讓人依本契約所負義務負連帶責任。

六、買方依本條所為之轉讓行為，倘產生任何稅捐上不利益之結果，均由買方承擔負責。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日（點交）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。

二、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，由賣方負擔，但買方未依第十五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、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。

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。買方簽訂本約時業已瞭解並選擇：公證費由買方負擔。

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、基於維護社區住戶生活品質及確保公共設施保持正常運作下，買方同意本社區全部之公共設施用電，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共電費分攤至各戶；至公共水費由管理負責人或管理委員會以社區管理維護費用支付之。

第二十三條 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。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第二十五條 違約之處理

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，買方得依法解除本契約。

- 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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得定相當期限催告買方，逾限買方仍未依約履行時，賣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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依本條第三款至第四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、解約時，賣方已將房地所有權移轉登記予買方時，買方應依賣方書面通知時間備齊所需移轉登記文件及印鑑章，辦理所有權返還移轉登記予賣方，且其因而增加之稅捐、費用及損失，均由違約之一方負擔。

第二十六條 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 授權代刻印章及保管

買方同意授權由賣方代刻印章壹枚並保管以作為有關本約房地產權移轉登記之申請、變更、領用暨其他有關本約相關處理事項之使用，不得於授權範圍以外使用本印章，如有違反，賣方負法律責任。

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - (一) 本約房地產權移轉、抵押權設定登記、不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）、保險之申請或變更等相關事宜。
 - (二) 稅捐申報、撤件及銀行申請貸款等相關事宜。
 - (三) 水、電之申請或變更等相關事宜。
 - (四) 解約時撤回/撤銷各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後返還買方。

買方簽章：_____

第二十八條 通知及送達

- 一、買、賣雙方相互間有關履行本契約所為之洽詢、催告及通知等事項除依本契約約定方式外，如以書面通知時，概依本契約所載之地址掛號郵寄送達。
- 二、若一方地址有變更時，應即以書面通知他方，如一方拒收、怠收、地址他遷不明或招領逾期致退回或拒收等無法送達之情事時，均以郵局第一次投遞日視為已依本契約合法送達。

第二十九條 契約當事人之效力

- 一、買、賣雙方於買賣過程中就標的物及契約權利義務之磋商、諮商或討論，未記載於本契約（含附件）者，無拘束買、賣雙方當事人之效力，各方若欲變更契約內容應經買、賣雙方同意並以書面為之。
- 二、雙方同意，本契約之約定事項對買、賣雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承（受）人、承租人、管理人均具有拘束力。買方如為未成年人，應經其法定代理人簽章確認或書面同意

後始得簽訂本契約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人負連帶履行責任。

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，為有利於買方之解釋。

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣台北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

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將本契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件及附圖視為本契約之一部分。
- 三、買賣雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

第三十三條 未盡事宜之處理

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。

第三十四條 特約事項

- 一、本案將收取之買方所繳價金(包含訂金、簽約款各期工程款等自備款，但不包含銀行貸款、所有權登記款及交屋款)，信託與台灣銀行股份有限公司，並於台灣銀行股份有限公司設立信託專戶專款專用。本項信託並非為買方之利益而設，但不影響買方依本契約所享有之權益，詳(附件五)。
- 二、買方同意於本社區外觀上安裝建案名稱及江陵建設股份有限公司名稱及LOGO，並承諾不透過區分所有權人會議予以拆除或提

出任何主張或請求。

- 三、買賣雙方瞭解並同意本約房屋之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員如有之承諾事項均已明列於本契約與建材設備表中，其權利及義務皆以本契約書面全部約定為準。
- 四、買方同意賣方或其委託之經紀業者於本社區興建完成後，得以本社區共用部分設置銷售中心，或利用公共設施、共用部分銷售，或於外牆或其他顯目之公設部分（包括大廳、公共設施、樑柱...等）設置廣告物進行銷售行為等。惟銷售完畢後，賣方應自行拆除廣告物並復原該公共設施或共用部分。

附 件：

- (一) 建造執照影本
- (二) 該戶房屋平面圖影本
- (三) 該戶車位平面圖影本
- (四) 付款明細表
- (五) 價金信託契約書節錄
- (六) 天賀建設股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書
- (七) 【江陵賀】住戶管理規約草約
- (八) 建材設備表
- (九) 委辦貸款契約書
- (十) 自洽貸款契約書

立契約書人：

買方(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：

賣方(姓名或公司名稱)：天賀建設股份有限公司

負責人：林美東

統一編號：53680603

公司地址：新北市新店區北新路三段225號16樓

公司電話：(02) 2911-5588

中 華 民 國 年 月 日