

土地預定買賣契約書

立土地買賣契約書人

買 方：_____

賣 方： 蔡朝發、陳嘉慧、董顯志、蔡京諭

茲為下列房地買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行：

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：_____

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

新北市林口區建林段62地號等1筆，使用分區為都市計畫內第五種住宅區，基地總面積：512.94平方公尺（155.16坪）。

第三條之一：土地出售面積及認定標準

一、買方購買之_____棟_____樓，共計壹戶。

其土地持分面積為_____點_____平方公尺（計_____點_____坪），
應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以該戶專有部分面積_____
平方公尺（_____坪）佔區分所有全部專有部分總面積2301.57平方公尺
（696.22坪）之比例而得。

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，經地政機關登記後，則以土地登記簿之記載為準。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條之二規定互為找補。

第三條之二：土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條之一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。

第四條：契約總價

土地買賣總價	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整
--------	-----	---	---	---	---	---	-----

前項總價除本約約定外，雙方不得因物價升降要求加價或減價。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第五條：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全國農業金庫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，又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(附件五)

其他替代性履約保證方式。

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，但賣方無法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、買方同意第四條契約買賣價款，依照「附件一：付款明細表：土地買賣價款」繳納價款，買方依已完成之工程進度所訂定付款明細表之規定於工程完工後繳款（每次付款間隔日數應在二十日以上）。買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內（依郵局第一次投遞日期為通知日）如期如數給付賣方，應以現金或即期支票逕向賣方指定之辦事處或指定之銀行專戶繳付土地價款
- 三、若買方以票據給付期款或遲延利息者，倘該票據未能如期兌現者，視為買方未依付款專項約定付款。

第七條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾「附件一：付款明細表：土地買賣價款」所約定之期限達五日，仍未繳付各期土地價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，於補繳期款同時一併繳付賣方。
- 二、買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。經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，依本約第十三條之一約定辦理。

- 二、賣方違反第一款之規定，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因逾期付款加計之遲延利息。
- (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，並應開立收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。
- 五、本約買方即為所有權登記名義人。
- 六、買方於尚未付清價款及各項稅費之前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權憑證有留置之權。
- 七、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 八、賣方依約完成本契約土地產權登記，且買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，買方始得要求交付土地所有權狀。
- 九、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀，視同本契約土地之點交，本契約由買賣雙方各自保存。
- 十、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本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，買方不得以此藉口為拒絕履行本約應盡之義務。

第九條：貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整，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：

1. 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。

2. 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。

3. 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、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、委辦貸款

買方如委託賣方辦理金融機構貸款，以資抵付本約之土地貸款者，應簽立「附件二：委辦貸款委託書」，並遵守下列事項：

- (1). 買方同意以本戶土地所有權提供擔保，設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於對保時簽付撥款委託書，且未經雙方及該金融機構三方同意不得撤銷該撥款委託同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (2). 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方同意於賣方通知對保日起算二十日內完成該金融機構貸款之程序，並於產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。
- (3). 多戶持有者應依金融機構規定辦理貸款成數。

- (4). 本條款所提供之金融機構係願配合本案辦理貸款作業，買方仍應自行向該金融機構洽詢相關規定。
- (5). 買方自願減少預定貸款，買方應依本條第二款第二目處理，以匯款或即期支票繳納。若逾期繳款賣方得依本約第七條辦理。

五、自洽貸款

前項預定辦理貸款之價款，買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本約之土地貸款者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構，並配合賣方辦理債權確保手續。應簽立「附件三：自洽貸款協議書」，並遵守下列事項：

- (1). 買方同意以本戶土地產權供擔保，設定第一順位抵押權予其自洽金融機構辦理貸款，並於對保時簽付撥款委託書，且未經雙方及該自洽金融機構三方同意不得撤銷該撥款委託同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (2). 買方並同意於抵押權設定登記日完成後三日內繳清依本契約「付款明細表」中金融貸款款項之金額予賣方，除可歸責於賣方之事由外，逾期本公司將依本合約第七條約定辦理。
- (3). 買方自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)。
- (4). 買方同意相關抵押權設定手續由賣方指定之地政士統籌辦理。
- (5). 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方同意於賣方通知對保日起算二十日內完成該金融機構貸款之程序，並於產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。
- (6). 買方自願減少預定貸款或核貸金額不足預定貸款金額，買方應依本條第二款第二目處理，以匯款或即期支票繳納。若逾期繳款賣方得依本約第七條辦理。

第十條：貸款撥付

- 一、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十一條第二項、第三項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。

第十一條：法定空地之使用管理

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。

第十二條：土地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親之讓與或轉售；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）。
- 四、本契約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

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。

第十三條之一：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、契稅、代書費及各項規費、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。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理對保手續及產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本條買方應繳之稅費，買方於辦理貸款對保手續及產權登記時，應將此等費用全

額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

六、本條所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。

七、本契約毋須公證，倘買方認有需要，買方同意公證費用由買方負擔。

第十四條：瑕疵擔保責任

賣方保證本約買賣之房地產權清楚，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，不得使買方權益絲毫受損，否則應負損害賠償及其他法律上之責任，但本契約有利於買方者，從其約定。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。

第十五條：違約之處罰

- 一、賣方違反房屋預售買賣契約書「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、買方依第一項或第二項解除契約時，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、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、如因第四款買方違約，本土地由賣方收回自行處分由賣方指定之地政士辦理，若賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報；若賣方已將產權移轉登記為買方，買方同意應依賣方通知日起七日內配合提供所需之印鑑及相關文件等辦理回復登記予買方或賣方指定之第三人。

第十六條：通知及送達約定

雙方通訊地址以本約所載地址為準，如有變更，應即時以書面掛號通知對方，否則因

此無法送達或遭拒收或無人收受，致使函件退回者，均依郵局第一次投遞日期為送達日期。

第十七條：合意管轄法院

如因本約而發生訴訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條：契約之聯立

買方所同時簽立之房屋與土地預定買賣契約書有不可分之併存關係，兩契約應同時簽署及生效，任一買賣當事人違約者，皆視為房屋與土地預定買賣契約書全部違約，無違約之一方可向違約之當事人依本約第十五條主張權利，對任一契約之解除，效力及於兩契約全部。

第十九條：契約效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，買賣雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約之一切條文對於雙方權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、承租人、管理人與佔有人等具同等效力；如本約之買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務應負連帶責任。
- 三、本約基地之房屋由買方另向家悅建設股份有限公司價購，且本契約買方與家悅建設股份有限公司所簽訂之「房屋預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 四、本契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，本公司將依本合約及民法及刑法相關規定辦理。
- 五、本契約如有未盡事宜，依相關法令、不動產業界習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十條：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。

第二十一條：特約條款

- 一、賣方就本約相關土地出售業務全權委託家悅建設股份有限公司代為執行，凡就本約土

地買賣所為簽約、通知、收款、申貸、產權登記、點交等事宜，均由家悅建設股份有限公司併同房屋出售相關業務統籌辦理，買方不得拒為配合。

二、買方清楚知悉本案於114年1月17日由新莊地政事務所進行鑑界，測出羅浮宮中庭側圍牆逾越地界約3公分，買方同意現況點交。

第二十二條：附件

附件一：付款明細表：土地買賣價款

附件二：委辦貸款委託書

附件三：自洽貸款委託書

附件四：委託代刻印章同意書

附件五：不動產開發信託說明

附件六：撥款同意書

上開契約事項已明列本契約中，係經雙方同意，本契約書乙式兩份，買賣雙方各執壹份為憑(本契約印花各自貼足)。

房屋預定買賣契約書

立房屋買賣契約書人

買 方：_____

賣 方：家悅建設股份有限公司 法定代表人：黃玉雪

茲為下列房地買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行：

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：_____

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

建照號碼	114林建字第00270號
案 名	【家悅美】

一、房屋座落：

新北市林口區建林段 62 地號等 1 筆。

同前述基地內買賣之房屋為第_____棟_____樓房屋（共計_____戶）

為新北市政府工務局核准 114 年 10 月 8 日 114 林建字第 00270 號建造執照。

【建造執照影本（如附件七），本戶房屋平面圖影本（如附件二）】。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 法定停車位 自行增設停車位 獎勵增設停車位，

有 無獨立權狀，依建造執照圖說：

地下_____層編號第_____號之機械式停車空間計_____個。

編號_____號車位其車位規格長5.4公尺，寬2公尺，高1.9公尺。另含車道及其他必要空間。

編號 29、30 號為機械式車位共貳個車位交由社區管理委員會管理。

因本案之全自動棋盤式機械停車設備，規劃為隨機叫車模式，故機械車位編號為車位之流水編碼，並非全自動棋盤式機械停車設備之固定車位編號。

隨機叫車模式 同意人:_____

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六)。

2. 本停車空間面積_____平方公尺(_____坪)佔共有部分總面積_____

平方公尺(_____坪)之比例為百萬分之_____。

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。

本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。

三、機車停車位

機車停車位交由社區管理委員會管理，全體區分所有權人應依社區管理規定辦理，不得異議。

第 四 條：房屋出售面積及認定標準

本契約買賣房屋總面積	佰 拾 點 (拾 點	平方公尺 坪)。包括：
一、專有部分之面積	佰 拾 點 (拾 點	平方公尺 坪)。
(一) 主建物之面積	佰 拾 點 (拾 點	平方公尺 坪)。
(二) 附屬建物面積	佰 拾 點 (拾 點	平方公尺 坪)。
1、陽台面積	佰 拾 點 (拾 點	平方公尺 坪)。
二、共有部分面積	佰 拾 點 (拾 點	平方公尺 坪)。
三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%。
四、本契約買賣汽車停車位含車道及其他必要空間持分面積	拾 點	平方公尺 (拾 點 坪)。

一、所列面積與地政機關登記面積有誤差時買賣雙方應依本契約第六條規定互為找補。

第 五 條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、共有部分：除不具獨立權狀之停車位面積（含車道及其他必要空間）另計外，係指大廳、梯廳、管委會空間、排煙室、消防機房、發電機室、水箱、緊急昇降機、無障礙電梯、屋頂平台、消防泵浦室、雨水機房、電信室、機房、防空避難室、防災中心、垃圾儲藏室、梯間、電梯機房、無障礙樓梯、安全梯、台電配電場所、台電配電場所通道、電錶區、地下室排風、機電設備管道間、無障礙廁所、停車空間、停車設備、貴賓停車位共貳位、機械設備空間、水錶區、受電箱、機械室及汽、機車車道、屋頂突出物及依法令應列入共用部分之項目皆屬之。
- 二、本社區全區共有部分總面積計 1694.4 平方公尺 (512.55 坪)；專有部分總面積計 2301.57 平方公尺 (696.22 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【家悅美】共有部分總

面 1694.4 平方公尺 (512.55 坪) 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，其買賣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、依本契約書第四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。
- 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

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

(內含停車位之總價款)

一、房屋價款：

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

2. 附屬建物陽台部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

二、本停車位之總價款為：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

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全國農業金庫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，又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(附件十四)

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。

第八條：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、買方同意第七條契約買賣價款，依照「附件一：付款明細表：房屋買賣價款」繳納價款，買方依已完成之工程進度所訂定付款明細表之規定於工程完工後繳款（每次付款間隔日數應在二十日以上）。買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內（依郵局第一次投遞日期為通知日）如期如數給付賣方，應以現金或即期支票逕向賣方指定之辦事處或指定之銀行專戶繳付房屋價款
- 三、若買方以票據給付期款或遲延利息者，倘該票據未能如期兌現者，視為買方未依付款專項約定付款。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾「附件一：付款明細表：房屋買賣價款」所約定之期限達五日，仍未繳付各期房屋價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，於補繳期款同時一併繳付賣方。
- 二、買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。經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：地下層、屋頂、露台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919.18平方公尺（278.05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348.89平方公尺（105.53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、露台及非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於社區管理公約訂定之。
- 五、本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。
- 六、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房地面積亦未含私有汽車停車位之權利範圍持分。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案地下層機械式汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權。汽車停車位分管約定另詳「附件八：汽車停車位分管同意書」。
- 七、本建物第一層公共空間歸本基地全體區分所有權人共同管理使用。
- 八、買方已充分認知並同意本社區露台、法定空地及約定專用區，由直接緊臨之住戶

自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙本棟住戶進出避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備。

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建材設備表施工，詳「附件十二：建材設備表」。除經買方同意外，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉以外之產品替代，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，且賣方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、 本屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，詳「附件七：建造執照影本」。
- 六、 本預售屋之店舖為商業用途，非住宅單元，其裝修須依相關法令辦理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、 本預售屋基地上方設置接待中心作為銷售使用，故興建工程應於拆除接待中心後於116年8月20日之前開工，應於民國120年12月31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。
- 二、 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已收買方房地價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。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。但有下列情事時，得順延其期限：
 - (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。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、 買方變更設計：
 - (一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，須視工程施工進度而定，

其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅權益或安全性，一律於賣方指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限，若簽約時現場施工已達該戶完成前三層樓(含該戶購買樓層)不得提出工程變更。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、室內隔間牆、消防設施、公共設施等不得要求變更。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且於賣方所排定之變更日期內向賣方提出申請，逾期不受理。

- (二) 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_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認，雙方若無法於十日內簽認時，則依原圖及應完成之工程進度施工。
- (三) 工程變更若為追加帳時，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，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件放棄工程變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖說施工。工程變更若為減帳時，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。
- (四) 本約房屋為求結構之安全與外觀設計整體之協調完整，買方同意絕對不要要求變更房屋結構及外觀，並不得要求賣方為將來加蓋或違建預作準備。
- (五) 依建築技術規則建築設計施工編第46條之6，係屬隔音性能之性能式法規，全室地坪規劃為符合法規要求，故不得申請變更設計。

二、賣方變更設計：

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、汗水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，在不違反廣告真實性之前提下，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依建築師、技師之意見及現況施工需求變更。
- (二) 鋪設於本社區大樓內外之設備及其所需空間，如有下列情形之一者，在不違反廣告真實性之前提下買方亦同意賣方指示辦理變更設計：
發電機、消防泵浦、雨水回收機房、防災中心、抽水馬達、電錶箱、水錶、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、警衛室、電信室、瓦斯管線，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
- (三) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，在不違反廣告

真實性之前提下其相關設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理。

第十四條：房屋驗收

- 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(本案無設置天然瓦斯)，廣告圖說所示之必要設施後，應通知買方進行驗屋手續。雙方驗屋時，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。
- 二、賣方或本案任何一戶因修繕需經由買方房屋內、外修繕時，買方須同意賣方或該戶派員進行修繕，但買方因此項修繕所受損害之部分，應向賣方或該戶請求修復。
- 三、本條第一項接通自來水、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。
 - (三) 本案無設置天然瓦斯及瓦斯管線配置。(本約第十四條第一項本案無設置天然瓦斯)

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因逾期付款加計之遲延利息。
 - (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、房屋所有權移轉辦理事項，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、由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 六、買方於尚未付清價款及各項稅費之前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權憑證有留置之權。
- 七、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 八、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本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，買方不得以此藉口為拒絕履行本約應盡之義務。

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（交屋清冊），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（依郵局第一次投遞日期為通知日）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、買方應於裝潢進場前繳納裝潢保證金新台幣參萬元整及每戶清潔費陸仟元整(清潔費依實際施工日，每日扣除新台幣壹佰元，於完工時結算多退少補)。前開費用係買方房屋裝潢後應清除廢棄物或損害賠償之保證金，若買方未清除裝潢廢棄物或損害賠償時，由賣方代為僱工清除或修繕，該代為清除或修繕之費用並於裝潢保證金中扣除，再經管委會或賣方認可後，無息退還買方剩餘之裝潢保證金。
- 六、買方未辦妥交屋手續不得擅自遷入、裝修、搬運物品者，如有違反前述情形，本公司將依民法及其他法律相關規定辦理。

第十七條：共有部分之點交及約定專用

- 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、代管期間為自社區第一戶交屋日起至管委會成立止，賣方代管期間所產生之物業管理維護費(包含但不限於：公共之用水用電及保全、清潔、景觀維護…等費用)由區分所有權人自交屋日起按比例分擔。
- 四、管理費：住家每坪新台幣壹佰壹拾元整，店面每坪新台幣壹佰壹拾元整，住戶持有之機械式汽車位每位新台幣壹仟元整，機車位每位壹佰元整)，上述管理費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算。買方同意交屋日起，每戶按月繳交管理費作為代管期間之維護費。
- 五、賣方應於第一批通知交屋日起六個月內(依郵局第一次投遞日期為通知日)，召開第一次區分所有權人會議，與成立第一屆管理委員會。
- 六、第一屆管理委員會之職權，除依「附件十三：社區管理公約」之約定，並應執行下列事項：
 - (一) 賣方與公寓大廈管理維護公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
 - (二) 管理委員會成立一個月內，自公寓大廈管理維護公司完成接收公共設施，並

與之結算管理費用之收支。

(三) 賣方代刻管理委員會之大小章由公寓大廈管理維護公司向地方主管機關申請成立報備及公用水、電、電信之登記名義變更。

- 七、賣方應依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共同使用部分及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本社區管理委員會。
- 八、本社區 1F 管委會空間、地下二層規劃為公共空間，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- 九、本社區大樓若有一樓前、後及側邊之庭院、空地或社區露台(1 樓含以上)，A1 一樓約定專用區及大門入口立招，縱使依法不予辦理所有權登記，本社區全體區分所有權人清楚知悉並約定由毗鄰之各戶約定專用無償管理維護使用。約定專用使用人應依起造人之區隔範圍管理使用，且不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或變更外觀及其他有損害於社區住戶之行為。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備。
- 十、社區地下一層至地下三層除供作梯間通道、機房(消防機房、發電機室、電信機房、台電配電場所、防空避難室、受電室…等)、蓄水箱…等公共設施外，由賣方統一規劃為倉儲式停車空間，歸賣方所有並得依法(約)出售及管理使用，未購買機械式停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價款並不包括機械式停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含機械式停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用機械式停車位，不得對地下室之機械式停車位有任何使用管理權等。
- 十一、除不具獨立權狀之停車位面積(含車道及其他必要空間)另計外，本社區之門廳、梯廳、管委會空間、排煙室、消防機房、發電機室、水箱、緊急昇降機、無障礙電梯、屋頂平台、消防泵浦室、雨水機房、電信室、機房、防空避難室、防災中心、垃圾儲藏室、梯間、電梯機房、無障礙樓梯、安全梯、台電配電場所、台電配電場所通道、電錶區、地下室排風、機電設備管道間、無障礙廁所、停車空間、停車設備、貴賓停車位共貳位、機械設備空間、水錶區、受電箱、機械室及汽、機車車道、屋頂突出物及依法令應列入共用部分之項目，供全體住戶共有使用，由社區管理委

員會管理。

十二、另，有關共同使用及附屬設施設備等公共設施部分，亦同時由賣方依前開項目及清冊辦理移交，買方及全體區分所有權人同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化部分，點交予管理委員會或管理負責人接管。

十三、本社區各棟之電梯間、樓梯間、走道、電梯機房、水箱等由各該棟之承購戶共有使用。另編號 29、30 號為機械式車位共貳個車位移交本社區，其使用及管理規範由社區管理委員會訂定之。

十四、本社區住家入口之大廳、梯廳、電梯、管委會使用空間、通道、屋頂平台、公共設施及外牆等設施，賣方得為銷售之目的無償使用之。買方及委託之物業管理顧問公司不得藉任何理由禁止使用及參觀，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

十五、依本約約定，買方即為所有權人登記人（即區分所有權人），本條約定視為所有權人對共有部分之約定專用特約，依本共有約定專用之性質，買賣雙方各所有權人縱將其應有部分讓與第三人或次之任何人（含承租人、借用人），本約定專用特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本約定專用特約之簽訂及效力；受讓人如以善意或不知情對抗本約定專用特約，其主張無效。本條約定專用特約買方同意無條件將之納入社區規約「附件十三：社區管理公約」，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，非經相關權利人之同意，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約定專用特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負責賠償責任。

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、衛浴、廚具、磁磚、地磚、粉刷、管線、防水及機電設備…等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記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、第七條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整，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：

1、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。

2、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。

3、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、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、委辦貸款

買方如委託賣方辦理金融機構貸款，以資抵付本約之房屋貸款者，應簽立「附件九：委辦貸款委託書」，並遵守下列事項：

- (1). 買方同意以本戶房屋所有權提供擔保，設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於對保時簽付撥款委託書，且未經雙方及該金融機構三方同意不得撤銷該撥款委託同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (2). 除享有政府舉辦之優惠貸款利率外，買方同意於賣方通知對保日起算二十日內完成該金融機構貸款之程序，並於產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。
- (3). 買方自願減少預定貸款，買方應依本條第二款第二目處理，以匯款或即期支票繳納。若逾期繳款賣方得依本約第九條辦理。
- (4). 多戶持有者應依金融機構規定辦理貸款成數。
- (5). 本條款所提供之金融機構係願配合本案辦理貸款作業，買方仍應自行向該金融

機構洽詢相關規定。

五、自洽貸款

前項預定辦理貸款之價款，買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本約之房屋貸款者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構，並配合賣方辦理債權確保手續。

應簽立「附件十：自洽貸款協議書」，並遵守下列事項：

- (1). 買方同意以本戶房屋產權供擔保，設定第一順位抵押權予其自洽金融機構辦理貸款，並於對保時簽付撥款委託書，且未經雙方及該自洽金融機構三方同意不得撤銷該撥款委託同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (2). 買方並同意於抵押權設定登記日完成後三日內繳清依本契約「付款明細表」中金融貸款款項之金額予賣方，除可歸責於賣方之事由外，逾期本公司將依本合約第九條約定辦理。
- (3). 買方自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)。
- (4). 買方同意相關抵押權設定手續由賣方指定之地政士統籌辦理。
- (5). 除享有政府舉辦之優惠貸款利率外，買方同意於賣方通知對保日起算二十日內完成該金融機構貸款之程序，並於產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。
- (6). 買方自願減少預定貸款或核貸金額不足預定貸款金額，買方應依本條第二款第二目處理，以匯款或即期支票繳納。若逾期繳款賣方得依本約第九條辦理。

第二十條：貸款撥付

- 一、 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項、第三項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。
- 四、本契約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

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

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下表規定辦理：

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代書費及各項規費、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，買方於辦理貸款對保手續及產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 四、前述所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- 五、依法或慣例買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、(公)證費(含中途變更名義補徵之契稅)、代書費、各項規費、各項雜費及法令規定由買方繳納之稅費等，樓上住家暫收款為新台幣壹拾伍萬元，店面暫收款為新台幣貳拾貳萬元，於通知銀行貸款對保時將前項等費用交由賣方統一代繳，並於交屋時結清，以上費用待確認金額將會有支出明細表以供核對，以多退少補方式辦理。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、管理費:住家每坪新台幣壹佰壹拾元整，店面每坪新台幣壹佰壹拾元整，住戶持有之機械式汽車位每位新台幣壹仟元整，機車位每位壹佰元整。上述管理費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算。

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，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_____前排除、塗銷，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、 買方依第一項或第二項解除契約時，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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、 若因第四款買方違約，本戶房屋由賣方收回另行處分由賣方指定之地政士辦理，若賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報;若賣方已將產權移轉登記為買方，買方同意應依賣方通知日起七日內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。

第二十六條：繼受效力約定

- 一、 本約(包括附件)約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、其他使用人；於房屋有出售等轉讓情形時，買方負有告知義務。
- 二、 為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，買方願遵守「附件十三：社區管理公約」之約束。又社區公約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，需列入交待。
- 三、 買方同意第十條、第十七條約定及本約其他有關區分所有權人共有產權之使用管理約定，視為各區分所有權人相互間對於共有物使用管理之特約，買方及其繼受人均應受其約束，需列入交待。

第二十七條：通知及送達約定

雙方通訊地址以本約所載地址為準，如有變更，應即時以書面掛號通知對方，否則因此無法送達或遭拒收或無人收受，致使函件退回者，均依郵局第一次投遞日期為送達日期。

第二十八條：合意管轄法院

如因本約而發生訴訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：契約之聯立

買方所同時簽立之房屋與土地預定買賣契約書有不可分之併存關係，兩契約應同時簽署及生效，任一買賣當事人違約者，皆視為房屋與土地預定買賣契約書全部違約，無違約之一方可向違約之當事人依本約第二十五條主張權利，對任一契約之解除，效力及於兩契約全部。

第三十條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之一切規定對於雙方權利義務繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力。
- 三、本約基地之房屋由買方另向家悅建設股份有限公司價購，且本契約買方與蔡朝發、陳嘉慧、董顯志、蔡京諭、所簽訂之「土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 四、本契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，本公司將依本合約及民法及刑法相關規定辦理。

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、不動產業界習慣、社會一般善良習俗行之習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十二條：契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約或其他協議書之約定為標準。
- 二、本契約書乙式兩份，買賣雙方各執壹份為憑(本契約印花各自貼足)。

第三十三條：附件

- 「附件 一」 付款明細表：房屋買賣價款
- 「附件 二」 訂購戶平面圖

- 「附件 三 」 一層平面圖
- 「附件 四 」 一層夾層平面圖
- 「附件 五 」 屋突一層至屋突三層平面圖
- 「附件 六 」 地下壹層至參層平面圖
- 「附件 七 」 建造執照影本
- 「附件 八 」 汽車停車位分管同意書
- 「附件 九 」 委辦貸款委託書
- 「附件 十 」 自洽貸款協議書
- 「附件十一」 委託代刻印章同意書
- 「附件十二」 建材設備表
- 「附件十三」 社區管理公約
- 「附件十四」 不動產開發信託告知書
- 「附件十五」 個人資料運用同意書
- 「附件十六」 撥款同意書
- 「附件十七」 其他約定條款

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：家悅建設股份有限公司

統 一 編 號：24714288

法 定 代 表 人：黃玉雪

通 訊 地 址：新北市林口區文化三路一段399號18樓

電 話：(02) 2609-3535

不 動 產 經 紀 人：賈世民

證 照 號 碼：(112)北市經證字第02798號

中 華 民 國 年 月 日