



分所有全部專有部分總面積 2245.97 平方公尺( 679.41 坪)之比例計算。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、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。

#### 第五條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第四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。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。

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。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之康百力建設股份有限公司（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。（詳附件八）

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之 \_\_\_\_\_ 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，買方應依已完成之工程進度所定【附件一】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。

#### **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方式及期限**

##### **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\_\_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。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。

#### 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，除有違反房屋預定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、所有權移轉登記之規費、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、公證費用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，應將此等費用依賣方通知全額預繳，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\_\_\_\_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。

#### **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 契約及其相關附件效力**

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。

#### **第十九條 合意管轄法院**

因本契約發生之訴訟，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第二十條 附件效力及契約分存**

本契約之附件視為本契約之一部分，甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

#### **第二十一條 送達處所**

買賣雙方有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。

## 第二十二條 契約聯立條文

買方與本約房屋及買方所購土地持分出賣人簽訂之「房屋預定買賣契約書」，雙方同意與本約有不可分離之並存關係，該「房屋預定買賣契約書」被解除時，本約亦隨同解除。

本契約之附件：

- (一) 土地價款繳款明細表
- (二) 代辦貸款委託書
- (三) 委託撥款同意書
- (四) 代刻印章授權書
- (五) 一樓法定空地分管範圍示意圖
- (六) 二樓法定空地分管範圍示意圖
- (七) 十樓法定空地分管範圍示意圖
- (八) 同業連帶擔保書面影本

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日



## 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獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺（\_\_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（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件十附圖三）。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，應列明停車空間占共有部分總面積之比例。

本社區共有部分總面積為2157.34平方公尺(652.60坪)，計算方式為停車空間總面積除車位數再除以共有部分總面積，買方購買之每壹停車空間占共有部分總面積之比例為

6150/500000。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設或無障礙停車位者，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)。

■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  
簷零平方公尺(零坪)及雨遮零平方公尺(零坪)。

(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  
六條規定互為找補。

#### 第五條 共用部份項目、總面積及面積分配比例計算：

一、本房屋共有部分包含以下項目及其他依法令應列入共有部分  
之項目：

地上一樓：梯廳、全數管委會空間、電梯、電梯間、樓梯間  
及行動不便機車停車空間、無障礙廁所。

地下一樓：電梯、電梯間、樓梯間、防空避難室兼不具獨立權  
狀之汽車停車空間、緊急發電機室、台電配電所、  
電信室等。

地下二樓：電梯、電梯間、樓梯間、消防幫浦室、蓄水池、防  
空避難室、不具獨立權狀之汽車停車空間。

屋頂一層：電梯、電梯間、樓梯間。

屋頂二層：電梯機械室、樓梯間。

屋頂三層：水箱、樓梯間。

各層之梯廳、電梯間、樓梯間及其他依法令應列入共同使用部分等項目皆屬之，其登記方式係以持分產權辦理。

二、本社區共有部分面積為 2157.34 平方公尺( 652.60 坪)，含無障礙車位面積為 41.09 平方公尺( 12.43坪)，總面積共計 2157.34平方公尺( 652.60 坪)；專有部分總面積計 2245.97 平方公尺( 679.39 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【文傑愛樂】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、約定專用及其共用部分：本大樓地上壹層法定空地之所有權為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。惟本大樓部分法定空地全體區分所有權人同意由緊鄰房屋編號A2、A4戶壹樓約定專用使用權【附件九附圖四】所示：買方同意該部分由相鄰之區分所有權人約定專用使用權，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備。

四、其他依法令應列入共用部分之項目皆屬之。

產權登記方式：係以持分產權辦理，由各該所有權人依各戶之主建物加附屬建物面積與全棟主建物加附屬建物總面積比例持分之。

#### **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

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

一、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：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。（除陽台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\_\_\_\_仟元整。

二、車位價款：新臺幣\_\_\_\_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，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。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。

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康百力建設股份有限公司(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。(附件十二)

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，持本契約可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

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定【附件一】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。明細表所列之應繳房地款金額，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內(通知日以郵戳為憑)，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票(票期七日內)如數一次繳清。

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，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，雙方同意依本約第二十四條違約處罰之約定處理。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

本契約地下共貳層，總面積 1471.42 平方公尺(445.1 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955.27 平方公尺(288.97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。



- 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、本社區建築設備或消防設施及中庭園藝、一樓汽機車位係依照政府有關法令規定設置，按主管機關核准圖面位置施工。
- 六、本社區所需之供水、供電、電信、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，倘該公用事業主管單位因工程需要，有變更位置或予以增設時，於不影響買方權益及廣告內容真實性之前提下，買方同意配合為之。
- 七、買方應辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並遵守本約附件（八）裝潢（修）工程切結書及裝潢（修）施工管理辦法等之相關約定。

#### **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 4 月 15 日前開工，民國 119 年 1 1 月 29 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

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。(本基地無天然瓦斯)。

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；未議定者，由賣方負擔。

#### 第十四條：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，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。

#### 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：

1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

- 2、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。
- 3、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。
- 4、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）或使用執照影印本及賣方代繳稅費之收據憑證交付買方，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。

五、賣方應於通知買方交屋日起一年內，依公寓大廈管理條例由賣方代為召開並成立第一屆管理委員會（達法定人數後，再依法核備），並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本預售屋共用部分管理人，於成立管理委員會後，將共用部分點交管理委員會。雙方同意自通知第一戶交屋日起壹年內由賣方代管，其代管期間之樓管公司服務人員（如：社區保全）之薪資及共用部分之各項管理費與清潔費、公共水電費等由買方及賣方依其共有部分比例共用負擔。

六、本社區提撥法定管理基金，賣方願依法令規定提撥公共基金作為社區之管理基金。

七、管理費

1、房屋管理費計算收費方式：

■地上一層至地上十樓住家依各戶總坪數計算每月每坪新台幣捌拾元整。

2、停車管理計算收費方式：

■平面式汽車停車空間每月每個新台幣伍佰元整。

■無障礙汽車停車空間每月每個新台幣伍佰元整。

**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。

**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，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。

#### 第十八條：貸款約定

一、第七點契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_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。

其貸款金額、期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之決定，買方並同意於簽署本房屋買賣契約之同時簽立代辦貸款委託書(詳附件三)，委託撥款同意書〔詳附件四〕。

二、前項貸款為契約總價款之一部分，屬賣方應收款。

三、買方應在房地所有權移轉登記前，依照賣方通知之期限，提供辦理貸款需用之全部書類證件及辦妥貸款應辦之手續，以便辦理所有權移轉登記，同時辦理抵押權設定登記。

四、買方同意於金融機構核貸後即撥付與賣方全部貸款以抵付應繳款項。

五、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) 不可歸責雙方時處理方式如下：

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. 差額超過預定貸款金額百分之三十者，賣方同意以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，賣方應以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）內一次給付差額或經賣方同意分期給付其差額。

六、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。

七、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，除仍須依本條第一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

(一) 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) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸金額及房屋所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權與承貸金融機構後，貸款應及時撥付由賣方領取。

(三) 除享有政府舉辦之優惠貸款利率外買方應於賣方通知辦理貸款二十日內辦妥對保手續，提出已簽立撥款委託書交予貸款機構之證明，並簽立貸款金額之取款憑條，同意貸款機構於擔保設

定完成後，即將款項撥與賣方指定之帳戶，或由賣方向貸款機構領取。如需買方親自會同領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。

(四)買方自洽之金融機構最遲應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日核撥貸款。

(五)買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分經賣方通知於產權移轉登記後\_\_\_\_日內，以現金或即期支票一次付清予賣方。

### 第十九條：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貸款予賣方。

### 第二十條：房屋讓與轉售條件

- 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、質押禁止：除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成賣方

之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時或刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融貸款金額時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

#### 第廿一條：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。

#### 第廿二條：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。本契約買賣雙方同意公證費由 \_\_方負擔。
- 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。
- 四、本條款所列各項稅費，統一由賣方文傑建設股份有限公司代收代付，除稅捐及規費繳納憑證外，各項費用應以買方為買受人取具收據或發票交付買方。
- 五、買方如未成年時，其贈與稅及代辦贈與手續費由買方自行負擔。

### 第廿三條：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。

### 第廿四條：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全部退還予買方，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，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。
- 六、倘買方違約，賣方已將房地所有權辦妥移轉登記為買方名義者，買方應負將該房地所有權於賣方通知解約日起十五日內備齊證件辦理移轉登記返還賣方。

#### **第廿四條之一：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。

#### **第廿五條：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。

#### **第廿六條：契約及其相關附件效力**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付與買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

#### **第廿七條 契約分存**

- 一、買方與本約房屋及買方所購土地持分出賣人簽訂之「土地預定買賣契約書」，雙方同意與本約有不可分離之並存關係，該「土地預定買賣契約書」被解除時，本約亦隨同解除。
- 二、因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

### **第廿八條：其他約定**

- 一、因賣方建築融資而設定抵押，賣方亦應於交屋前負責塗銷之。
- 二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗拒之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。
- 三、本約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減。
- 四、買方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期期款或其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，若因而造成無法貸款或少貸者應依本約第十八條之約定辦理。
- 五、有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在本契約簽訂時一併提出。

**第廿九條：**相互通信方式買賣雙方有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。

### **第三十條：契約當事人效力**

- 一、本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼受人、承租人及管理人等一切權利繼受人。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶責任。

本契約附件：

- 一、繳款期別明細表
- 二、建材設備說明
- 三、代辦貸款委託書
- 四、委託撥款同意書
- 五、代刻印章授權書
- 六、平面式汽車停車位使用分管協議書
- 七、法定空地、露臺、機車車位使用分管協議書
- 八、裝潢（修）切結書、裝潢（修）施工管理辦法
- 九、本契約附圖
  - （一）建造執照影本。
  - （二）房屋平面圖。
  - （三）停車空間圖說。
  - （四）壹樓法定空地分管範圍示意圖。
  - （五）二樓露臺分管範圍示意圖。
  - （六）十樓露臺分管範圍示意圖。
- 十、社區管理規約同意書
- 十一、停車場管理辦法
- 十二、同業連帶擔保書面影本

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：文傑建設股份有限公司

負 責 人：陳 碧 蓮

統 一 編 號：97060685

公 司 地 址：新北市三峽區大同路39巷42號

公 司 電 話：(02) 8674-1785

不動產經紀業：天利行銷實業有限公司

法 定 代 理 人：游速琴

統 一 編 號：53312241

公 司 地 址：新北市板橋區信義路200號3樓

連 絡 電 話：(02)8952-2868

不動產經紀人：游速琴

不動產經紀人證號：(95)北縣字第001325號

中 華 民 國 年 月 日