契約審閱權
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：花蓮縣政府

『花蓮縣政府青年安心成家店面』

房屋土地預售買賣契約書

目錄

房屋土地預定買賣契約書 1
附件一　建造執照影本 ..... 附 1-1
附件二　房屋平面圖影本 ..... 附 2-1
附件三　停車空間平面圖影本（地下一層）..... 附 3-1
附件四　汽車停車位分管同意書..... 附 4-1
附件五　建材設備表..... 附 5-1
附件六　代辦貸款委託書 ..... 附 6-1
附件七　代刻印章授權書 ..... 附 7-1

『花蓮縣政府青年安心成家店面』

房屋土地暨停車位預售買賣契約書

甲方(即買方)：_____

立契約書人：　乙方(即賣方)：花蓮縣政府

茲為「**花蓮縣政府青年安心成家住宅專案**」(**以下簡稱青年住宅**)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 效力

一、買方於購買本案時，已知悉其承購條件須符合花蓮縣政府之規定，並於簽約時提供及繳交**「預告登記同意書正本及承購戶最新之印鑑證明正本」**予賣方，始得承購；簽約後經花蓮縣政府或其指定機關發現不符資格者，本契約不生效力。

二、買方知悉同一家庭僅能承購一戶青年住宅，並以一人(**需於申請登記日為年滿廿歲設籍於花蓮縣之中華民國國民。非設籍於本縣之黃金店面承購戶，需於所有權移轉翌日起卅日內，將戶籍遷於本縣**)提出申請為限。同一家庭成員(以家庭組成條件為依據，包括申請青年住宅承購資格證明之申請人及其配偶、戶籍內之直系卑親屬及其配偶；如申請人與配偶分戶時，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶亦屬家庭成員)，**如同一家庭購買青年住宅超過一戶並已簽訂本契約者，簽約後經花蓮縣政府或其指定機關發現不符資格者，本契約不生效力。**

第二條 賣方對廣告之義務

本案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：(地號及土地面積仍應以實際取得之使用執照為準)

花蓮縣新城鄉嘉北段 491 地號土地(如有分割或合併情事者，以分割或合併後之地號為準)，建造執照上基地面積共計 26,477.30 平方公尺（約 8,009.38 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區，使用規範依據都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。

二、房屋坐落：

同前述基地內社區編號第____棟第____樓戶號____（共計 1 戶)，使用用途為「店鋪」，為主管建築機關核准 **106 年 12 月 14 日花建執照字第 106A0321 號**（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如**附件一、二**)。

三、停車位性質、位置、型式、編號：

（一）**買方是否承購車位：□是　　□否**

（二）停車位性質：汽車停車位屬□法定停車位□自行增設停車位，無獨立權狀。

（三）停車位編號：(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如**附件二、三**)

□地面停車位編號第_____號平面式車位 1 個。

□ _____棟地下第一層平面式車位編號第_____號 1 個。

（四）前述面積按車位(格)數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素計算之，停車空間占共有部分總面積之比例為 37.67%。

（五）承購車位者，需同時簽立**【附件四　汽車停車位分管同意書】**

第四條　房地出售面積及認定標準（若有誤差，**以地政機關登記為準**，雙方不再找補）

一、土地面積：

（一）買方購買**第____棟第____樓戶號_____**，其土地持分面積約_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍約為十萬分之_____，計算方式係以主建物面積約_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部主建物總面積約 44385.11 平方公尺（約 13426.5 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（不含汽車停車位面積）共計約_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計約_____平方公尺（約_____坪）。

1. 主建物面積計約_____平方公尺（約_____坪）。
2. 附屬建物面積，即陽臺約_____平方公尺（約_____坪），合計約_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分，面積約_____平方公尺（約_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約_____%。

第五條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、全區共有部分：總面積約 27,179.24 平方公尺（約 8,221.72 坪）。

依買受主建物面積與區分所有主建物總面積約 44,385.11 平方公尺（約 13,426.50 坪）之比例計算。

本共有部分包含以下項目：

（一）B、C 棟地下一層：

地下停車空間、汽車車道、機房、梯廳 C-2、汙水機房(C 棟)、進排風機房、智慧建築機房(B、C 棟)、生活水箱(C 棟)、雨水貯留機房、梯廳 C-1、電錶室(C 棟)、受電箱、台電配電場所(B、C 棟)、垃圾集中及資源回收室、電信室(B、C 棟)、消防泵浦室(B、C 棟)、電錶室(B 棟)、梯廳 B-2、汙水機房(B 棟)、發電機室(B、C 棟)、生活水箱(B 棟)、梯廳 B-1。

（二）F、G 棟地下一層：

地下停車空間、汽車車道、機房、梯廳 F-1、汙水機房(F 棟)、受電箱、台電配電場所(D、E 棟)、進排風機房、智慧建築機房(F、G 棟)、生活水箱(E 棟)、生活水箱(D 棟)、雨水貯留機房、梯廳 F-2、水箱(F 棟)、台電配電場所(F、G 棟)、垃圾集中及資源回收室、電信室(F、G 棟)、消防泵浦室(D、E、F、G 棟)、電錶室(G 棟)、梯廳 G-1、汙水機房(G 棟)、生活水箱(G 棟)、發電機室(D、E、F、G 棟)、梯廳 G-2。

（三）A 棟共有部分：

1. 地上一樓：智慧建築機房、消防泵浦室、電錶室、機房、無障礙電梯、無障礙安全梯 A-1、門廳 A-1、發電機室、門廊、A 棟電錶室、A 棟電信機房、安全梯 A-2、門廳 A-2、無障礙廁所。
2. 地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。
3. 地上三樓至地上六樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。
4. 地上七樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。
5. 屋突一層：生活水箱、樓梯間、無障礙安全梯-1、消防水箱、安全梯-2。

（四）B 棟共有部分：

1.地上一樓： 門廊、門廳 B-1、儲藏室、無障礙廁所、無障礙電梯、機房、電錶室、無障礙安全梯 B-1、門廳 B-2、安全梯 B-2。

2.地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

3.地上三樓至地上六樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

4.地上七樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

5.屋突一層：生活水箱、樓梯間、消防水箱、無障礙安全梯-1、安全梯-2。

（五）C 棟共有部分：

1.地上一樓：門廊、門廳 C-1、儲藏室、無障礙廁所、無障礙電梯、機房、電錶室、無障礙安全梯 C-1、門廳 C-2、安全梯 C-2。

2.地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

3.地上三樓至地上六樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

4.地上七樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

5.屋突一層：生活水箱、樓梯間、消防水箱、無障礙安全梯-1、安全梯-2。

（六）D 棟共有部分：

1.地上一樓：門廊、梯廳、門廳 D-1、管委會(八)警衛室、管委會(七)醫護站、無障礙電梯、機房、D 棟電信室、無障礙安全梯 D-1、管委會(一)交誼廳、管委會(二)康樂室(撞球桌、桌球桌)、門廳 D-2、無障礙廁所、男廁、女廁、管委會(三)康樂室(卡拉 OK)、管委會(六)辦公室、中控室、管委會(四)瑜珈室、管委會(五)健身房。

2.地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

3.地上三樓至地上五樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

4.地上六樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

5.屋突一層：生活水箱、樓梯間、消防水箱、無障礙安全梯-1、安全梯-2。

（七）E 棟共有部分：

1.地上一樓： 門廊、門廳 E-1、儲藏室、無障礙廁所、無障礙電梯、機房、電錶室、無障礙安全梯 E-1、E 棟電信機房、門廳 E-2、安全梯 E-2、E 棟電錶室、智慧建築機房。

2.地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

3.地上三樓至地上五樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

4.地上六樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

5.屋突一層：生活水箱、樓梯間、消防水箱、無障礙安全梯-1、安全梯-2。

（八）F 棟共有部分：

1.地上一樓： 門廊、門廳 F-1、機房、無障礙電梯、無障礙安全梯 F-1、

電錶室、儲藏室、無障礙廁所、門廳 F-2、安全梯 F-2。

2.地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

3.地上三樓至地上五樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

4.地上六樓： 雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

5.屋突一層： 生活水箱、樓梯間、消防水箱、無障礙安全梯-1、安全梯-2。

（九）G 棟共有部分：

1.地上一樓：外廊、門廊、門廳 G-1、機房、無障礙電梯、無障礙安全梯 G-1、電錶室、儲藏室、無障礙廁所、門廳 G-2、安全梯 G-2。

2.地上二樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房(水表室)、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

3.地上三樓至地上五樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

4.地上六樓：雨遮、走廊、機房(電錶室)、機房、無障礙電梯、梯廳-1、無障礙安全梯-1、梯廳-2、安全梯-2。

5.屋突一層：生活水箱、樓梯間、消防水箱、無障礙安全梯-1、安全梯-2。

第六條　契約總價

一、房屋土地總價款合計**新臺幣叁佰貳拾萬元整**。(不含車位價款)

（一）土地價款：新臺幣壹佰柒拾肆萬元整。

（二）房屋價款：新臺幣壹佰肆拾陸萬元整。

1.專有部分：新臺幣壹佰壹拾陸萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣壹佰壹拾陸萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：零萬元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格，一樓部分無陽台故不計價）。

2.共有部分：新臺幣參拾萬元整。

二、車位價款：□**無**　□**有，價款為新臺幣伍拾萬元整。**

三、契約總價款：新臺幣　　萬元整。

第七條　付款條件

一、房屋土地付款方式：

期款	金額	說明
第一期款 （訂金）	新台幣壹拾貳萬元整 (12 萬元)	買方已於民國____年____月___日支付完竣。
第二期款 （簽約金）	新台幣伍拾貳萬元整 (52 萬元)	買方應於**簽訂本契約之次日起(含次日)15 日內**，將本期款匯入賣方花蓮縣政府指定之專戶 【銀行別：臺灣銀行花蓮分行， 戶名：花蓮縣政府住宅基金專戶， 帳號 018038065815 】
尾款	新台幣貳佰伍拾陸萬元整 (256 萬元)	無貸款者，於賣方備齊所有權移轉登記所需文件通知買方後 **15 日內**支付。 有貸款者，依第十二條、第十六條及第十七條約定。

合計：	新台幣叁佰貳拾萬元整 （320 萬元）	

二、車位付款方式(車位以 **住宅承購戶優先選購**)：

期款	金額	說明
第一期款 （簽約金）	新台幣_____萬元整	買方應於**簽訂本契約之次日起(含次日)15 日內**，將本期款匯入賣方花蓮縣政府指定之專戶 【銀行別：臺灣銀行花蓮分行， 戶名：花蓮縣政府住宅基金專戶， 帳號： 018038065815 】
尾款	新台幣_____萬元整	無貸款者,於賣方備齊所有權移轉登記所需文件通知買方後 **15 日內**支付。 有貸款者，依第十二條、第十六條及第十七條約定。
合計：	新台幣_____萬元整	

若買方未於期限內匯入車位第一期款，則視為買方自願放棄承購車位之權利，賣方並得將買方已選購未付訂之車位另行出售他人，預售屋買賣契約書中已簽訂之所有與停車位相關之條文自始無效，買方不得有任何異議。

第八條　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 1 層，總面積約 12,359.89 平方公尺（約 3,738.87 坪），扣除第五條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約 10,239.51 平方公尺（約 3,097.45 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。

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、**地面層停車位：屬全體所有權人所共有，可出售予本青年住宅專案承購戶之特定所有權人（每戶仍應以一車位為限），採約定專用方式供該特定所有權人使用，並規範於本社區規約中。該約定專用部分非經「該承購戶」同意，不得以修改規約或區分所有權人會議決議方式變更。**

第九條　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**【附件五 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、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼

筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約第二十四條規定處理。

第十條　完工及申請使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應於民國 109 年 11 月 12 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並進行使用執照之申請。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、大樓外水、外電、電信等配管及埋設工程由賣方負責申請，其施工接通日期悉依各該事業單位之作業程序定之。

三、賣方如逾前款期限未申請使用執照者，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。若逾期三個月仍未申請使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條　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、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，**修繕以兩次為限**。

第十二條　房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、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。

三、賣方違反前二款之規定，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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，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）有貸款者：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「花蓮縣政府」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。(賣方於交屋時一併返還該本票予買方)**。房地所有權移轉登記、抵押權設定登記與預告登記以連件方式辦理送件。

（三）**現金支付而不貸款者：不需開立本票予賣方**。

五、第一款、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。

第十三條　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後，依**交屋通知所載之交屋日**配合辦理交屋手續，逾期視為買方點收完成，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

買方確認後簽章：_____

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。

五、買方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守本社區之裝潢（修）施工管理辦法（由社區另行訂立之）等相關約定。

六、第十一條所定之大樓外水、外電、電信等配管及埋設工程，如因各該事業單位之作業程序遲延致賣方無法依本條第 1 項規定期限內交屋者，該期限應隨遲延期間展延之。

第十四條　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。

第十五條　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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作・・・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。

第十六條　貸款約定

一、買方若需貸款時，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方於簽約同時，需簽立「**金融機構撥款委託書**」。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**。

二、前款**貸款金額少於預定貸款金額**，其差額依下列各目處理：

（一）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。

（二）買方有下列事項之一者，買方應於接獲**賣方通知之日起 30 日內**給付其差額，逾期未給付差額者視同違約，依第二十四條「**違約之處罰**」辦理：

1.經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符合者。

2.有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。

3.拒辦或未能依照賣方通知期限辦理貸款手續或出具撥款同意書。

4.主動向金融機構表示拒絕貸款。

5.未履行代辦貸款委託書事項，經賣方終止委託者。

三、買方如需自辦銀行貸款時，應依下列規定辦理：

由賣方指定之地政士辦理之，但買方應於賣方通知辦理所有權移轉手續時，開立**以「花蓮縣政府」為受款人，票面金額與未付款項同額之禁止背書轉讓本票**予賣方作為保證本票，並要求貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相類之文書，承諾賣方將買方買受之房地（或車位）所有權移轉登記於買方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交賣方或賣方指定之銀行帳戶。若買方貸款銀行拒絕出具前述撥款同意書或相類之文書者，依第二十四條約定辦理。

四、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款給付者，應於簽訂本契約同時簽立代辦貸款委託書，詳如**【附件六　代辦貸款委託書】**。

五、買方如不貸款（含減少貸款），**買方同意於收到賣方備齊所有權移轉登記所需文件通知後 15 日內將所有未支付之款項匯入賣方所指定之專戶**，賣方始辦理所有權登記予買方。買方若未於期限內將未支付之款項匯入，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。

第十七條　貸款撥付

一、於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，買方同意即由金融機構撥付貸款予賣方。

二、除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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。

第十八條：房地轉讓、所有權移轉條件及預告登記

一、本標的依花蓮縣政府規定，買方知悉並同意**承購本案房屋及其基地之權利不得轉讓**。

二、本標的依花蓮縣政府規定，買方知悉並同意**購買本案房屋及其基地於辦妥所有權移轉登記日起 5 年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。**

三、本標的依花蓮縣政府規定，買方應於簽約時，檢具預告登記同意書等相關文件，供賣方於所有權移轉登記同時連件辦理預告登記，預告登記請求權人為花蓮縣政府或其指定機關。若買方於簽約時不配合提供預告登記同意書等相關文件，本契約失其效力。

四、**賣方之優先買回權**：

（一）本標的於**所有權移轉登記日起五年內**有下列情形之一者，賣方得強制買回：

1.買方有出售之需求者。

2.買方與他人以通謀意思表示方式，致使所有權有移轉他人之虞者。

3.戶籍遷出或未依第五點之期限設籍於本縣者。

4.買方若因無法償還房屋貸款或因債務無法清償，致使本買賣標的遭

法院拍賣或有法院拍賣之虞。

（二）**買回住宅之價格，按該房屋之原承購價格扣除房屋折舊（依使用執照核發日起算，以每年1.17%計算）後之餘額計算之。房屋如有損毀者，並應減扣所需修復費用。**如有欠繳房地稅捐、管理費等相關費用或到期未還之貸款本息與未到期之貸款本金者，並應扣繳抵付。

（三）其**基地之買回以基地原承購價格為準**。

買方確認後簽章：_____

第十九條　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**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，但買方未依第十二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、買方應於賣方通知提供所有權移轉文件同時預繳 6 個月之管理費（預估每月每坪新台幣 50 元整）；購買停車位者，應預繳 6 個月之停車位管理費（預估平面汽車停車位每月每位新台幣 500 元整，無購車位者免付）。

四、買方應於賣方通知提供所有權移轉文件同時，以即期支票或現金繳交裝潢保證金新台幣 3 萬元整及裝潢環境維護費新台幣 1,500 元整；保證金及裝潢環境維護費之扣抵及退回依本社區之裝潢（修）施工管理辦法辦理。

五、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。

第二十一條：公共事務之管理

一、買方同意賣方自第一戶通知交屋日起至管理委員會或管理負責人依本契約第十四條成立或推選前，由賣方擔任本案之管理人，賣方亦得委任第三人實際執行管理服務工作。

二、依《公寓大廈管理條例》第 28 條第 1 項規定，於本案社區建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，以決議有關本案社區住戶規約，並協助成立管理委員會或推選管理負責人事宜。

三、管理費用（含管理人事費用、公共清潔費、公共設備（設施）操作、維護保養費、公共安全管理費、環境管理費、公共水電費、公共行政事務相關費用等）之負擔：

(一)自賣方取得使用執照之日起至交屋日前一日止：本期間之管理費用由賣方負擔。

(二)自交屋日起：自交屋日起之管理費用由買方負擔，並先由買方預繳之管理費中扣抵。

四、管理費用之結算：買方依本條所需負擔之管理費用，由本契約第二十條第三項之管理費支付。買方同意於管理委員會或管理負責人依本契約第十四條第二項完成移交時，應由賣方與管理委員會或管理負責人就實際管理總支出費用進行結算；管理費及其孳息於結算後若有不足，應由買方補足賣方之代墊款項；結算後若有餘額應製作清冊移交予管理委員會或管理負責人。

第二十二條　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、承攬人依民法第五百一十三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，賣方應於本案交屋日前負責排除、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。

第二十三條　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。

第二十四條　違約之處罰

一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「完工及申請使用執照期限」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 15%**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，賣方得依以下規定辦理，賣方並得解除本契約。

(一)未支付簽約金：

買方應於簽約後次日起算 15 日(含次日)，將第二期款簽約金新台幣 52 萬匯入賣方花蓮縣政府指定之專戶。若買方未於期限內匯入第二期款，則視同違約，賣方得沒收買方已繳納之訂金新台幣 12 萬元整。

(二)貸款金額不足，且無法補足：

買方於支付 52 萬完竣後，因貸款金額不足，且無法於第十六條所訂之期限內補足差額，亦視同違約，賣方得沒收房價總價款百分之五(即新台幣 16 萬元整)，作為懲罰性違約金，其餘已收取之價金無息退還買方。

(三)買方單方解除合約：

買方於支付簽約金 52 萬後，除因前一目貸款金額不足外，不繼續本合約者，以違約論，賣方得沒收房價總價款百分之六(即新台幣 19 萬 2000 元整)，作為懲罰性違約金，其餘已收取之價金無息退還買方。

買方確認後簽章：_____

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、契約解除時，所有權如已移轉登記為買方名義者，買方應無條件將房地所有權移轉返還登記予賣方或賣方指定之登記名義人，並於解約之日起七日內，備齊移轉登記所需之文件用印完成。其因返還登記而生之所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致契約解除者，由雙方平均負擔；如因可歸責於一方之事由致契約解除者，由該方負擔。

第二十五條　其他約定

一、為辦理所有權移轉、各項稅費申報、申請貸款及各項水、電及電信申請，買方同意授權賣方代刻印章壹枚代為保管及使用，代刻印章授權書如**【附件**

七　代刻印章授權書】。

二、買方知悉並同意賣方即花蓮縣政府蒐集買方個人資料之目的為「行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，買方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜及賣方相關訊息之告知及廣告，並可能因應本案融資銀行及信託受託人之查核等需求提供之。買方得就賣方蒐集之買方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除，但買方之請求有礙於本契約之執行者，賣方得解除契約，買方應於接獲賣方通知之日起 7 日內，無息領回已繳交之價款。

買方確認後簽章：_____

第二十六條　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。

第二十七條　合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣花蓮地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條：相互通信方式

甲乙雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之**通訊地址**為準，以掛號或限時專送方式郵寄，**通訊地址**如有變更，應以書面掛號通知他方更正。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。

第二十九條　附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，共一式三份，由買方、賣方、本案承辦廠商豐興實業股份有限公司各執一份。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條　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　　房屋平面圖影本
附件三　　停車空間平面圖影本（地下一層）
附件四　　汽車停車位分管同意書
附件五　　建材設備表
附件六　　代辦貸款委託書
附件七　　代刻印章授權書

立契約書人

買方：

承購戶姓名：
國民身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：
電子郵件信箱：

買方代理人：
國民身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：

副聯絡人：
聯絡電話：

賣方：花蓮縣政府
法定代理人：縣長徐榛蔚
統一編號：94504503
地址：花蓮縣花蓮市府前路 17 號
電話：03-822-7171

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日