

彰化縣員林國民住宅社區商業設施標售房地買賣契約

立契約人彰化縣政府（以下簡稱甲方），（以下簡稱乙方），因標售員林國宅社區房地乙戶，約定條件如下：

一、買賣標的物標示：

- (一) 建物：建號 4959 號，標售編號 1 號，門牌號碼：員林鎮中正里育英路 16 號，面積 2 萬 9,699.64 平方公尺。
- (二) 基地：坐落員林鎮員林段 48 地號，面積 2 萬 5,024 平方公尺，持分 10 萬分之 10,295。
- (三) 前項建物及持分基地面積過戶時，實際面積應以地政機關實地勘測複丈登記面積為準，乙方不得提出異議。

二、買賣價格：

房地總價：新臺幣 元整。

土地及建物價款分別如下

- (一) 土地價款：新臺幣 整。
- (二) 建物價款：新臺幣 整。

三、付款方式：

- (一) 乙方應繳自備款新臺幣 元整，其餘未付之價款，應一次繳付或以分期還款方式向台灣土地銀行彰化分行（以下簡稱土銀）貸款，同時簽訂買賣契約後將住宅交付接管，貸款契約另訂之。在貸款未撥付前由乙方向「內政部營建署」立具欠款借據乙紙作為欠繳之款，並自立據之日起，按月比照土銀該項貸款利率（即土銀基本放款利率，加減碼機動計息），依實際日數計付利息至辦妥貸款轉付為止。
- (二) 乙方如經土銀徵信調查與該行放款規定不符，無法核予貸款或減少貸款額度時，一經土銀通知（並副知本府），乙方應即於接獲通知之日起 2 個月內繳清或補足全部欠款，如無法繳清時，押標金由本府無息發還，並收回原標的物另行處理。但得標人經土銀徵信調查符合該行放款規定而未於通知期限內辦理貸款者，以放棄得標權利論，押標金沒收繳入住宅基金，不予發還，並由本府收回原標的物，另行處理。
- (三) 上述各項收回原標的物應繳納之有關稅捐、規費、其他必須費用應由乙方負擔。

四、產權登記：

- (一) 乙方承購之住宅及基地之所有權，應於全部自備款及其他必需費用繳清後，由甲方委託地政士代辦移轉予乙方（如須貸款，並應同時辦理抵押權設定登記）。土地所有權移轉登記、建物所有權移轉登

記、抵押權設定登記、投保火險等，所需登記費、複丈費、契稅、監證費、火險地震險費、印花稅、地政士代辦費、社區管理維護費及其他必需費用，均由乙方負擔，上述代辦費於簽訂買賣契約及貸款契約時一併收繳。

(二) 前項產權登記未辦妥前，除辦理繼承外，乙方不得以任何理由要求變更他人名義。

五、 稅費負擔：

(一) 自簽約之次月起，標之物之房屋稅、地價稅、水電費、瓦斯費、污水處理費、工程受益費、社區管理維護費等各項稅費均由乙方負擔。

(二) 乙方須按月逕向社區管理委員會繳納管理維護費，其收費標準按社區管理委員會決議標準計收，並由該委員會負責收支。

六、 違約處理：

(一) 乙方有下列情形之一者，甲方得收回住宅及基地並得移送法院裁定後強制執行，其收回之房屋價格應按原標售底價之房屋價格扣除住宅折舊後之餘額計算之，其基地之收回以原標售底價之土地價格為準。住宅如有損毀，應減除所需修復費用。如有欠繳各項稅費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，所餘之數額歸還原承購人：

1. 乙方違反本契約之有關規定事項者。

2. 乙方拒予簽訂社區共同公約或不接受社區管理人員之指導管理者。

(二) 乙方欠繳管理費達6個月者，甲方得移送法院裁定後，拍賣其設施、建築物及基地。

七、 標之物之使用：

(一) 本標之物係現狀標售，甲方不做任何修繕。

(二) 得標人使用標之物應依公寓大廈管理條例及有關法令規定辦理，其因變更隔間、重要裝修或其他措施，致有妨礙房屋結構安全、環境衛生、社區景觀或公共安寧，經相關主管單位通知應限期回復原狀或改善；逾期不為者，依公寓大廈管理條例及有關法令規定續處。

(三) 標之物之營業項目應向相關主管單位報備，除特定對象、製造髒亂、空氣污染、噪音、有礙環境衛生、影響公眾安全、違背公序良俗者外，不予限制，由乙方自由選擇。

(四) 乙方安裝營業廣告招牌、櫥窗、鐵窗、鐵柵欄、防盜鐵門應依公寓大廈管理條例及有關法令規定辦理。

(五) 乙方應依社區管理委員會之規定，按月繳交社區管理維護費，並應分攤公共水、電費用，接受社區管理委員會之管理。標之物如有被佔用毀損情事者，應由乙方自行負責處理。

八、 其他規定：

本社區所附建地下室係為法定防空避難設備(含蓄水池、機電室及樓梯間)兼室內停車場使用，地下1樓(依建物登記為準)屬本標的物專有部分，戰時作為防空避難室使用，得標人不得提出任何異議。

- 九、 本契約之一切規定，對乙方權利、義務之受讓人或繼承人或使用人有同等之約束力。
- 十、 本契約未訂事項，悉依照投標須知及有關法令規定辦理。
- 十一、 本契約以甲方所在地為履行地。
- 十二、 本契約正本2份、副本1份、均具有同等效力，正本分別由甲、乙雙方各執存1份外，乙方有辦理貸款者，副本由台灣土地銀行執存。
- 十三、 本契約簽訂後乙方絕不反悔。

甲 方：彰化縣政府

法定代理人：縣長 魏明谷

地址：彰化縣彰化市中山路2段416號

乙 方： (簽章)

戶籍地址：

國民身分證

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

國民住宅標售房地買賣契約