

房屋(車位)土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：潤鴻建築股份有限公司

茲為【潤鴻日麗】(以下簡稱本社區)，房屋土地預定買賣事宜，雙方一致合意訂定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日，經買方攜回審閱_____日(契約審閱期至少 5 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，本預售房屋土地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：

新北市林口區力行段 60、61、62、63 地號等四筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，基地面積共計 2732.79 平方公尺，826.67 坪(以下簡稱本基地)詳【附件一】，使用分區為都市計畫內第五種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內之【潤鴻日麗】社區編號 戶 樓壹戶詳【附件二】，為新北市政府 111 年 3 月 25 日核准 111 林建字第 00125 號建造執照詳【附件三】，規劃興建 1 幢 2 棟 A 棟地上 12 層、B 棟地上 23 層地下 5 層之鋼筋混凝土(RC)構造大樓。

三、停車空間：

1. 買方購買之汽車停車空間為地下_____層編號_____號平面式

- 法定停車位 自行增設停車空間，汽車停車空間位置如【附件四】。
- 2.前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
- 3.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。

第四條 房地出售面積、認定標準及買賣價款說明

(一)土地持分面積與價款：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍	土地持分面積		價款 (萬元)
		平方公尺	坪數	
2732.79	/100,000			
土地總價				

※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12914.34平方公尺(3906.59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、車位面積與價款：

房屋面積	平方公尺	坪數	價款 (萬元)
專有部分			
主建物			
附屬建物-陽台			
共有部分			
本房屋合計			
停車位			
房屋總價			

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____。

※前二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。

(三)停車空間性質、位置、型式、編號、規格：

位置 (地下層)	編號	型式	性質	車位規格(長 X 寬 X 高)(cm)
地下層		平面車位	<input type="checkbox"/> 自設 <input type="checkbox"/> 法定	<input type="checkbox"/> 小型車位 <input type="checkbox"/> 大型車位 <input type="checkbox"/> 230x550x210 <input type="checkbox"/> 250x550x210 <input type="checkbox"/> 250x600x210

※本停車空間位於共有部分且無獨立權狀，另含車道及其它必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。停車位計算方式如前及預定買賣契約書所載。

※停車位空間面積占共有部分總面積之比例為100,000分之_____。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分計入面積項目包含不具獨立權狀之汽車停車位，係指下列空間：

- (一) 地下五層：不具獨立權狀之停車空間、消防泵浦室、停車場排風、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、消防排水、進風、排煙、電氣、弱電、無障礙安全梯、雨水機房、梯廳、安全梯、一般昇降機、停車場進風、A+B 棟蓄水池等面積。
- (二) 地下四層：不具獨立權狀之停車空間、蓄水池、停車場排風、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、消防排水、進風、排煙、電氣、弱電、無障礙安全梯、機房、梯廳、安全梯、一般昇降機、停車場進風等面積。
- (三) 地下三層：不具獨立權狀之停車空間、消防機房、停車場排風、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、消防排水、進風、排煙、電氣、弱電、無障礙安全梯、機房、梯廳、安全梯、一般昇降機、停車場進風等面積。
- (四) 地下二層：不具獨立權狀之停車空間、消防中繼水箱、停車場排風、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、消防排水、進風、排煙、電氣、弱電、無障礙安全梯、電信機房、梯廳、安全梯、一般昇降機、停車場進風等面積。
- (五) 地下一層：不具獨立權狀之停車空間、停車場排風、防災中心、發電機室、發電機進風、發電機排風、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、消防排水、進風、排煙、電氣、弱電、無障礙安全梯、垃圾暫存區、安全梯、A 棟電表區、梯廳、一般昇降機、停車場進風、B 棟電表區、台電配電場所、機車停車空間等面積。
- (六) 地上一層：公共服務空間(多功能交誼廳)、(交誼廳)、(藝術展廳)、特別安全梯、無障礙廁所、無障礙特別安全梯、消防排水、進風、排煙、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、電氣、弱電、無障礙安全梯、門廊、梯廳、管委會使用空間、戶外安全梯、安全梯、無障礙戶外安全梯、機房、一般昇降機等面積。
- (七) 地上一層夾層：特別安全梯、緊急昇降機、無障礙昇降機、無障礙特別安全梯、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、一般昇降機等面積。

- (八) 地上二層至十二層：梯廳、特別安全梯、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、無障礙特別安全梯、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、一般昇降機等面積。
- (九) A 棟屋突一層：樓梯間、無障礙昇降機、一般昇降機、無障礙戶外安全梯、機械室、屋頂平台等整層面積。
- (十) A 棟屋突二層：樓梯間、機械室、消防水箱、直通梯等整層面積。
- (十一) A 棟屋突三層：樓梯間、機械室、A 棟水箱等整層面積。
- (十二) B 棟十三層：特別安全梯、梯廳、緊急昇降機、無障礙昇降機、梯廳兼排煙室、無障礙特別安全梯、管委會使用空間等面積。
- (十三) B 棟十四層至二十三層：特別安全梯、梯廳、緊急昇降機、無障礙昇降機、排煙室、無障礙特別安全梯等面積。
- (十四) B 棟屋突一層：樓梯間、排煙室、緊急昇降機、無障礙昇降機、直通梯、無障礙特別安全梯、屋頂平台等整層面積。
- (十五) B 棟屋突二層：消防機房、消防水箱、樓梯間等整層面積。
- (十六) B 棟屋突三層：機械室、樓梯間、B 棟水箱等整層面積。
- 二、「潤鴻日麗」共有部分總面積計 6,673.25 平方公尺 (2,018.96 坪)；專有部分總面積計 12,914.34 平方公尺 (3,906.59 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「潤鴻日麗」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、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(陽台)、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、前款之土地面積或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、停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，因此買賣雙方特別約定：停車位以位數計算數量。如竣工尺寸之減少至誤差，超過上述規格標準者，買方得解除車位買賣契約，或請求減少車位價金。

第七條 契約總價及付款方式

本契約總價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，付款方式詳【附件五】。

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，詳【附件六】：

不動產開發信託

由賣方將本建案土地及興建資金信託予華南商業銀行股份有限公司，並將起造權利信託予台灣新光建築經理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。

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、除訂金、簽約款及開工款外，買方應依【附件五】付款明細表約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，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存入賣方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：華南商業銀行林口分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-潤鴻建築預售款

帳號：依繳款通知書帳號為準。

二、除簽約款及開工款外，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

三、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

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。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

本社區地下層共五層，總面積 8,141.29 平方公尺(2,462.74 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 5,932.16 平方公尺 (1,794.48 坪)，由賣方依法令以停車位應有持分部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。未購買汽車停車位之本社區承購戶，已充分認知其房屋土地總價款並不包括前款汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其房屋面積亦未含前款汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，已確認並同意對前款汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。

買方簽章：_____

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、屋頂平台及突出物

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、本社區依法得為約定專用部分之露臺，其使用權屬如下：A1、A2、A6、A7、B1、B3、B5、B7 二樓、A2、A6 戶四樓及 B1、B2、B5、B6 二十三樓露臺依【附件七】所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範；其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。前述約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。

五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如屬約定專用部分，買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

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【附件八】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、賣方建造本社區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，雙方同意依本契約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、本社區之建築工程應在民國____年____月____日之前開工，民國____年____月____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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。
- 三、本社區各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，如經買方書面同意賣方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

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，應將缺失載明於驗收單上，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)本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)本社區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，未議定者由賣方負擔。

第十四條 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，辦理買賣標的所有權移轉登記：
 - (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，並應簽發尚未繳付期款之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，供作為未履行本契約全部付款義務之擔保用，買方如未依約定清償全部應付款項者，賣方得依法行使票據權利。
 - (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。

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；經賣方以書面催繳後買方仍未配合辦理，賣方得依民法給付遲延之相關規定處理。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項義務：

(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，俾憑換取鎖匙，本契約無需返還。

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，經賣方以書面催繳後買方仍未配合辦理者，視為賣方已完成交屋義務。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、買方於完成交屋手續後始得進行室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，買方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新臺幣伍萬元整與預繳3個月施工清潔費每日新臺幣100元予賣方（若住戶管理委員會成立，

則交付予住戶管理委員會)，方可進場施作，並於工程完成後，經賣方或住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。若有違反管理公約不當施作之行為發生時，賣方或住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰。

六、本契約買賣之土地係為房屋基地，由各承購戶持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，買方於辦妥交屋手續時，即視同本基地持分點交完成。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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、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，移交管理委員會或管理負責人。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、買方同意自完工之日起由賣方或其指定人暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止。本社區全體住戶應於召開第一次區分所有權人會議時成立管理委員會，如非賣方因素而無法成立時，買方同意賣方或其指定人得逕行終止擔任管理人。
- 四、賣方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，被選任為管理委員之區分所有權人應於賣方或賣方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續，之後本社區公共設施設備之危險負擔概由管理委員會自行承擔，並由管理委員會自行委託專業之物業管理公司辦理社區公共設施設備維護工作，賣方不負保管及其他責任，並視為賣方對本約應履行之義務已全部履行。

五、賣方申請使用執照時依公寓大廈管理條例規定提撥之社區公共基金，於區分所有權人推選組成之管理委員會完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，併同全體區分所有權人交屋時預繳之管理週轉金餘額移交管理委員會。

第十七條 保固期限及範圍

一、本戶房屋部分：

(一)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，本約房屋自交屋日起依下列約定計算保固期。賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。

(二)保固年限：

- 1.賣方針對結構安全部分（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。
- 2.固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線...等）負責保固一年。
- 3.防水部分（如窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水、外牆漏水等）負責保固十年；屋頂版部分防水負責保固二十年。
- 4.電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、電腦馬桶蓋、多功能暖風機等依各設備製造商所出具之產品保證（固）書所載期限內提供保固。

(三)除外條款：若因買方使用、維護不當或裝修破壞（如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）如有可歸責於買方之原因且賣方能證明可歸責於買方或不可抗力（如：戰爭、天災地變等）等非可歸責於賣方之事由而損毀者，自賣方通知交屋日起賣方不負保固及任何法律責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

二、公共設施部分：比照前款約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維

養、研磨、拋光晶化等)應由社區管理委員會負責，不在賣方保固範圍。

三、買方或社區管理委員會於前述保固期間屆滿後，如需賣方提供維修服務時，應依賣方或賣方協力廠商之報價支付維修費用。

四、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、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(以下簡稱預定貸款金額)，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，包括提供辦理貸款所需之各項證件、印鑑證明、戶口名簿影本或戶籍謄本、授權書、撥款委託書及其他貸款所需相關資格證明等，買方並應同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓之商業本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。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、由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列約定處理：

(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、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，當買方貸款核准撥付及產權移轉登記完成時，買方同

意全部貸款金額撥付賣方指定帳戶，或由賣方領取以抵付應繳款項，除有賣方違反第十一條第二、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，買方不得以未點交房屋主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且買方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息。如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，或買方印信證件不全時不予即時補正，否則應自賣方通知日起七日內補辦妥當，逾期賣方得按第九條或以不辦貸款方式處理。

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。

五、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，賣方辦理預定銀行貸款對保手續時通知買方於七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本約房屋契稅單時，買方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予賣方。買方繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

買方簽章：_____

第十九條 貸款撥付

本買賣契約訂有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後翌日撥款，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 房屋轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約總價款千分之_____（最高以千分之一為限）手續費。

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日數比例分算稅額。

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，但買方未依第十四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。
- 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、買方其他應負擔項目：
 - (一)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於接獲賣方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理費用予賣方：
 - 1.依房屋總坪數計算每月每坪新台幣 100 元整。
 - 2.平面汽車停車空間每月每個新台幣 800 元整。
 - 3.機車停車空間每月每個新台幣 150 元整。賣方代為管理期間，如管理委員會正式成立並開始運作，賣方應將本項預收之管理費用移交予管理委員會，納入大樓管理基金。
 - (二)上述所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，於接獲賣方繳款通知，應於七日內將此等費用全額

預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(三)買方同意由賣方負責向瓦斯公司代為申請瓦斯之內外管道接通事項及代辦手續，裝錶由買方自行向瓦斯公司申請，並依瓦斯公司表定費用繳納。

(四)基於安全理由，本社區所有瓦斯之內外管道均委由瓦斯公司統一設計及施作。

六、賣方其他應負擔項目：

(一)本契約房屋之水、電裝接工程費用。

(二)通知交屋日起三十日(含視為點收完成)前所發生之水、電費及管理維護費。

(三)賣方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第二十三條 工程變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以本建物室內隔間(浴廁及廚房除外)為限；污水管線及其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之；如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，應於賣方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。此項變更以壹次為限。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，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，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

若賣方無故未予結清，買方得於第七條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、買方同意本社區各戶及公共設施之空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝設。

第二十四條 分管及約定專用協議

- 一、本社區之屋頂平台、一樓之門廊、梯廳、樓梯間、管委會空間(公共設施)及地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。
- 二、本社區地下一層之機車、垃圾車位、汽車車位編號 97、98、142 及 143 號共計四位無障礙車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。
- 三、本社區地上一層公共服務空間詳【附件一】應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，日後管理維護計畫及使用方式應納入公寓大廈管理規約中規範詳【附件九】，其設置應符合法規規定，。
- 四、本社區約定專用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、電梯、消防、管道間等)依實際需要須維護或維修時，買方同意無條件配合。
- 五、購買一樓戶別之買方明確知悉賣方於地上一層店舖室內天花板適當位置預留供上層使用之浴廁污、廢水管管線設備，買方不得更動或拆除預留之污、廢水管。
- 六、買方充分認知上述條款已規劃為本社區住戶規約草約，詳【附件九】之內容，嗣後經區分所有權人會議決議追認。本契約房屋及其土地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典當人、借用人、受讓人或其他關係而占有人約定遵守本條款及本社區住戶規約草約之義務，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第二十五條 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之情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋移轉登記予買方前負責排除、塗銷之，但本契約有利於買方者，從其約定，如設定他項權利，應於買方支付應繳付之所有款項後塗銷之。

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。

第二十六條 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，買方得以書面向賣方解除本契約。
- 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價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之____(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，賣方得沒收依本約總價款百分之____(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。

第二十七條 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。

第二十八條 通知及送達

- 一、買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意

思表示或通知，以買方指定其中一人為代表人，均以(姓名：
_____)代表。其效力及於買方其餘各人。

第二十九條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出書面同意書予賣方後始得簽約。
- 二、本契約之權利義務及於買方之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履行本契約。
- 三、若有前二款情形，買方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與買方視為連帶債務人。

第三十條 代刻印章授權

- 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)本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更等相關事宜。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電之申請或變更等相關事宜。
 - (四)解約時撤回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、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買方授權：_____

第三十一條 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。

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第

一審管轄法院。

第三十三條 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。

第三十四條 契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解有關本契約買賣之權利義務，並同意完全按本契約各項規定及本約所有之附件所載之內容履行。
- 二、雙方同意本契約效力，對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力，買賣雙方均同意並充分知悉。

第三十五條 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。買賣雙方同意本合約以賣方所製作之『潤鴻日麗房地買賣契約騎縫專用章』作為騎縫章。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

專約條款：(購買店鋪之客戶)

1F~1MF 店鋪使用用途為日用品零售業，除小型飲食店、糧食及日用雜貨、水果、花卉、中西藥品、五金及日用品、日用百貨、便利商店、書籍、文具等，不得作違規使用，違反者依相關規定，報主管機關辦理。

(於合約最末處加註此條文及簽章)

本契約附件

附件一 地上一層平面圖

附件二 房屋平面圖

附件三 建造執照影本

附件四 汽車停車空間平面圖

附件五 房屋暨車位土地付款明細表

附件六 信託告知書

附件七 約定專用範圍示意圖

附件八 建材設備表

附件九 住戶管理規約草約

立契約書人：

買方：

姓 名：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：

公司名稱：潤鴻建築股份有限公司

代表人：鄭志隆

公司統一編號：82850182

公司地址：台北市信義區松高路9號29樓

公司電話：02-8786-2888

不動產經紀業：

公司名稱：

代表人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：

身分證統一編號：

通訊地址：

連絡電話：

銷售人員：

中 華 民 國 年 月 日