

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：欣聯建設開發股份有限公司

案名：欣聯詠心

案場地址：新北市三重區仁信段 95、96 地號

預售屋買賣定型化契約應記載事項	條文位置
<p>一、契約審閱權(應記載第 1 點)</p> <p>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：</p>	<p>本項應記載內容訂於土地及房屋契約書第 1 頁第一條。</p>
<p>二、房地標示及停車位規格(應記載第 3 點)</p> <p>(一) 土地坐落： __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。</p> <p>(二) 房屋坐落： 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。</p> <p>(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>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)。 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</p>	<p>本項應記載內容之(一)土地坐落訂於土地契約書第 1 頁第二條。 (二)房屋坐落訂於房屋契約書第 2 頁第三條。 (三)停車位性質、位置、型式、編號、規格訂於房屋契約書第 2 頁第三條、附件 10。</p>

	<p>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。</p>	
<p>三、房地出售面積及認定標準(應記載第4點)</p>	<p>(一) 土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，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。</p> <p>(二) 房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1、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)。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>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__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	<p>本項應記載內容之(一)土地面積訂於土地契約書第2頁第三條。 (二)房屋面積訂於房屋契約書第3頁第四條。</p>
<p>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算(應記載第5點)</p>	<p>(一) 本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 (二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；主建物總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋契約書第3頁第五條。</p>

	算方式列明)，其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。	
五、房地面積誤差及其價款找補(應記載第 6 點)	<p>(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。</p> <p>(二) 依第四點計算之土地面積、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、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。</p> <p>(三) 前款之土地面積、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。</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 4 頁第六條。
六、契約總價(應記載第 7 點)	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 5 頁第七條。土地契約書第 3 頁第四條。
七、履約保證機制(應記載第 7-1 點)	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/> 不動產開發信託</p> <p>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</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 28 頁第卅四條、附件九，採同業連帶擔保。

	<p>影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>	
<p>八、主要建材及其廠牌、規格(應記載第11點)</p>	<p>(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，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</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 10 頁第十條。</p>

	<p>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。</p> <p>(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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(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。</p>	
九、開工及取得使用執照期限(應記載第 12 點)	<p>(一) 本預售屋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：</p> <p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>(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。</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 11 頁第十一條。
十、驗收(應記載第 13 點)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 18 頁第十八條。

	<p>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：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(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。</p>	
<p>十一、房地所有權移轉登記期限(應記載第 14 點)</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，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。 2、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。 3、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。 <p>(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。</p>	<p>本項應記載內容訂於土地契約書第 8 頁第七條及房屋契約書第 13 頁第十四條。</p>

<p>十二、通知交屋期限(應記載第 15 點)</p>	<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 18 頁第十九條。</p>
<p>十三、保固期限及範圍(第 17 點)</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 21 頁第廿一條。</p>
<p>十四、違約之處罰(應記載第 24 點)</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 24 頁第廿五條及土地契約書第 11 頁第十三條。</p>

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。

預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：欣聯建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)
法定代理人：林榮三

茲就【欣聯詠心】社區土地(以下簡稱本約土地)產權買賣事項，經甲乙雙方合意訂立條款如後，以茲共同遵守：

第一章 通 則

第一條 契約審閱

本契約於簽訂前於中華民國 年 月 日業經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，且本契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，業經雙方合意訂定之，但為尊重甲方權益，並表達乙方之誠意，甲方審閱期少於五日者，於本契約簽立後五日內如甲方要求解除本契約者，乙方同意無條件解約並無息返還甲方支付之買賣價金。

甲方簽章： 乙方：欣聯建設開發股份有限公司

第二條 土地標示

- 一、土地座落於新北市三重區仁信段 95、96 等地號共二筆土地，本案基地面積為 1347.11 平方公尺(約 407.5 坪)。惟因嗣後土地合併、分割或重測量，產權移轉登記仍依新地號標示之面積為準。本土地使用分區為住宅區。
- 二、房屋座落：同前開土地內計畫興建之【欣聯詠心】：地上十二層、地下四層住宅大樓(共計 67 戶)，為主管建築機關核准

109年5月19日，建造執照號碼為新北市建造執照109重建字第218號，甲方承購編號第_____棟第_____樓房屋乙戶。

三、甲方購買法定坡道平面式停車位行動不便停車位。

1. 甲方有無購買空間為地下_____層汽車停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，

該停車位無獨立權狀，其停車位尺寸如下

地下室平面圖(附件四)，其車位規格為

長5.50公尺，寬2.50公尺，高2.10公尺。

長5.50公尺，寬2.30公尺，高2.10公尺。

長6.00公尺，寬2.00公尺，高2.10公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____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)。(建築執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2. 停車空間面積占共有部分總面積之比例為：_____%

第三條 本土地預定買賣應有權利範圍

土地持分產權：甲方購買編號第_____棟第_____樓房屋乙戶。

本戶應有之本約土地持分面積為_____平方公尺

(約_____坪) 含車位持分不含車位持分

應有權利範圍_____ / 100000 計算方係以主附屬建物面積

平方公尺(約_____坪) 佔區分所有主附屬建物總面積

平方公尺(約_____坪) 比例計算。

本約土地如因合併、分割或重測時則依新地號、新面積(如有誤差則以核准之建造執照為準)及上述計算基礎重新計算各戶土地持分辦理產權登記。

第二章 買賣價款及期款支付

第四條 契約總價

本約土地總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

包含：

一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

第五條 付款約定

一、甲方應依本契約【附件一】「付款明細表」之規定，逐期於每期接獲乙方繳款通知單之日起七日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清期款。

二、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。

三、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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本合約，並依本約第十三條第二項違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第六條 貸款約定

甲方於簽訂本契約時尚無法確定貸款方式，應同時簽立【附件二】「代辦貸款委託書」及【附件三】「自洽貸款協議書」，甲方並應於乙方通知甲方辦理銀行貸款手續之期限內向乙方確定貸款方式，逾期視為甲方同意委託乙方全權代辦金融機構貸款並同意由乙方統一指定之金融機構，原簽立之「自洽貸款協議書」自動作廢失效，甲方絕無異議。

一、不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，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乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，甲方應於通知後十日內繳付逾期視為甲方違約，乙方得逕行依本契約第十三條第二項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方：

簽章

二、辦理貸款

(一)委辦貸款：

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下

列各目處理：

(1)可歸責於乙方時：

差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如甲方不能補足不足額部分，乙方有權解除契約。

(2)可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起三十天內一次給付其差額或全額，否則乙方得解除契約並依第十三條第二項違約約定處理。

(二)自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。
2. 乙方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等)交付乙方委託之地政士會同甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方通知辦理自洽金融機構貸款後十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方。
4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期

撥款則甲方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方，如逾期超過七日，則視為甲方違約，乙方得按本契約第十三條第二項違約約定處理。

5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(三)甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續同時繳納，甲方未依約定期限繳清少貸金額時，視為甲方違約，乙方得依本契約第十三條第二項違約約定處理。
2. 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，甲方需於本契約使用執照核發後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
4. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為甲方違約，

乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序，並得依本契約第十三條第二項違約約定處理。

6. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第十三條第二項違約約定處理。
7. 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有輻射鋼筋、未經處理海砂或其他重大瑕疵致無法居住使用外，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予乙方，否則視為甲方違約，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約，並得依本契約第十三條第二項違約約定處理。
8. 自金融機構貸款撥款日起，甲方即應負擔貸款金額產生之利息，且甲方不得以任何理由要求乙方補貼利息。
9. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知五日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

第三章 產權登記

第七條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本約土地所有權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由，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，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。

二、乙方違反前一項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔，但非可歸責於乙方之事由者，不在此限。

三、甲方於乙方申辦土地產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依第十三條第二項違約約定處理：

(一)除本契約約定之交屋保留款外，繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二)乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立與【附件一】「付款明細表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予乙方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

(三)前二款之費用，如以票據支付應在房地產權申報移轉前全部兌現。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或指定之地政士通知

日起七日內提供並補足費用，若因甲方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如甲方之延誤或不協辦，致影響產權登記使乙方遭受損害或因此而增加費用或罰款(滯納金)時，應由甲方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致乙方其它客戶受損害者亦同。

第八條 契約轉讓約定

- 一、自簽訂本契約日起，甲方即為本買賣標的物之產權登記名義人，非經乙方同意，甲方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對乙方不生效力，且因此而發生糾紛或致使乙方遭受損失時，甲方應負違約及賠償責任。
- 二、甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，於乙方通知辦理銀行貸款對保限期前，甲方如擬將本契約轉讓他人時，必須事先徵得乙方同意始得轉讓，並以壹次為限。乙方非有正當理由不得拒絕。(本轉讓手續為以簽認讓渡書方式辦理，原契約書將不更名)
- 三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，甲方需於辦理轉讓手續同時支付新台幣(房地合計)叁萬元整之轉讓手續費予乙方。
- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有逾越本契約之要求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。

第九條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲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，否則視為甲方違約，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致

甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，均視同甲方違約，就以上違約事項乙方得逕行解除本契約，甲方並需負乙方因而所受之損害賠償責任。

第四章 稅規費暨相關費用專章

第十條 稅規費暨相關費用負擔約定

一、甲方應負擔項目：

(一)地價稅以本約土地持分產權移轉登記日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之交屋尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

(二)產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費。

(三)前款應由甲方繳交之稅費，應於乙方通知預繳時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(四)本項所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。

(五)甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。

二、乙方應負擔項目：

(一)本約土地持分產權移轉登記日前之地價稅。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第五章 違約專章

第十一條 瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於交屋日前負責排除、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。

第十二條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時乙方應將所收已兌現價款無息退還甲方。

第十三條 違約處罰

- 一、除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之（最高不得超過15%）計算之違約金予甲方。
- 二、除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過15%）計算之違約金。
- 三、依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，將本約房地產權登記予乙方或其指定人後，乙方始得依本契約約定返還款項予甲方；其因

此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則乙方得拒絕履行本條第一項規定之義務。

四、買賣雙方當事人除依前第一款及第二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第六章 附 則

第十四條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權，甲方絕無異議。

第十五條 代刻印章

- 一、甲方授權乙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。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙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、甲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，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 四、代刻印章俟上述相關一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：

簽章

第十六條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、甲方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 三、若有前二項情形，甲方之法定代理人或繼受人視為與甲方負連帶責任。

第十七條 特別約定

- 一、甲方如有本契約第十三條相關規定之情事，致乙方依約解除本契約時，甲方亦同時同意解除本契約房屋承買契約，並同意依本契約第十三條違約罰則相關規定由房屋權利人處理。
- 二、甲乙雙方互為之徵詢洽商、繳款或通知辦理事項，均應以書面為之，凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊住址郵寄之，如因拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為他方已受送達之日期。甲乙雙方之地址如有變更應即以書面通知對方，否則其一切責任均由違反此約定之一方自行負擔。
- 三、本契約之一切規定對甲乙雙方權利義務之法定受讓人與繼承人，有同等之約束力。
- 四、本契約各條文若有塗改、批註或增減，應有甲乙雙方簽章，始生效力，否則無效。
- 五、甲方同意產權登記辦妥後之建物、土地所有權狀由代辦人逕交乙方保管，俟甲方全部房地價款及所有稅費及代墊款繳清後再行交付予甲方。
- 六、本買賣土地房屋倘因天災、地變、人禍、政府禁建或政府法令變更致須變更原來設計或其他不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致不能照原設計繼續興建本建物或交付房屋時，雙方同意就乙方所收甲方之價款無息退還，本契約視為合意

解除，甲方不得再行提出任何補償或損害賠償費用。

七、甲方若以未成年人名義登記產權者，應有監護人證明文件，
甲方如經稅捐機關核課贈與等稅捐時，甲方應如期自費繳清之，若因而影響或致無法貸款者，即視同甲方拒不辦理貸款或以自動放棄貸款論，甲方須依乙方通知之期限內將銀行貸款及其他所有價款、稅費向乙方一次繳清兌現，否則視為逾期未繳款以違約論並依本契約書第十三條違約罰則相關規定辦理。

八、甲乙雙方之約定一律根據本契約並載明於本契約書內，若有現場售屋人員口頭約定事項為避免口說無憑亦應載明於本契約之後頁特約條款特別註明，否則一律無效。

第十八條 契約效力及頁數

本契約之附件及附圖為本契約之一部分，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。但關於部份條款係簽約時始行附入者應蓋騎縫章，以杜爭議。

第十九條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信原則，公平解決之。如因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 契約分存

本契約附件視為本契約之一部份，本契約壹式貳份經甲乙雙方詳細審閱後同意遵守且由雙方各執壹份為據，均自簽約之日起生效。

附 件：一、付款明細表。

二、代辦貸款委託書。

三、自洽貸款協議書。

四、地下室平面圖

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：(H) (0) (M)

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：(H) (0) (M)

乙 方：欣聯建設開發股份有限公司

代 表 人：林榮三

地 址：

統 一 編 號：

電 話：

乙方：

不動產經紀業：大心廣告有限公司

法定代理人：陶德天

統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀人：羅進春

身分證字號：

地址：

電話：

證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：欣聯建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)
法定代理人：林 榮 三

茲就【欣聯詠心】社區房屋(以下簡稱本房屋)產權買賣事項，經甲乙雙方合意訂立條款如後，以茲共同遵守：

第一章 通 則

第一條 契約審閱

本契約於簽訂前於中華民國 年 月 日業經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，且本契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，業經雙方合意訂定之，但為尊重甲方權益，並表達乙方之誠意，甲方審閱期少於五日者，於本契約簽立後五日內如甲方要求解除本契約者，乙方同意無條件解約並無息返還甲方支付之買賣價金。

甲方簽章： 乙方：欣聯建設開發股份有限公司

第二條 乙方對廣告之義務

乙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。

- 一、 甲乙雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代先前一切口頭、書面約定。
- 二、 乙方於銷售現場展示之建材、擺設、傢俱及裝潢等物品及設施，除本契約及【附件二】建材設備表載明屬乙方應交付內容外，甲方不得主張將其併為本契約之一部分。

第三條 房屋及停車標示

- 一、土地座落：座落於新北市三重區仁信段95、96等地號共二筆土地，本案基地面積為1347.11平方公尺(約407.5坪)。惟因嗣後土地合併、分割或重測量，產權移轉登記仍依新地號標示之面積為準，如有增減，雙方同意不再互相找補。本土地使用分區為住宅區。
- 二、房屋座落：同前開土地內計畫興建之【欣聯詠心】：地上十二層、地下四層住宅大樓(共計67戶)，為主管建築機關核准109年5月19日，建造執照號碼為新北市政府建造執照109重建字第218號，【建照執照影本如附件七】，甲方承購編號第 棟第 樓房屋乙戶(以下簡稱本約房屋)【附件六】各層平面圖。
- 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

1. 甲方購買法定 坡道平面式停車位 行動不便停車位。

甲方有無 購買空間為地下 層汽車停車位，依建造執照圖說編號第 號之停車空間計 位，該停車位無獨立權狀，其停車位尺寸詳如【附件六】地下室平面圖，其車位規格為：

長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。

長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。

長 6.00 公尺，寬 2.00 公尺，高 2.10 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺 (坪)。本建案地下一層設置法定機車停車位(編號1~67號)陸拾柒個、地下一層設置法定 行動不便機車停車位貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖如【附件六】各層平面圖。機車編號1~3、5~7、32~42、44~45、48~53、57~59、62~67號每一車位規格為長1.75公尺、寬0.75公尺，機車編號4、8~31、43、46~47、55~56、60每一車位規格為長2公尺、寬1公尺，機車編號54、60號車位法定行動不便機車停車位規格為長2.50公尺、寬2.25公尺。由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。

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）。（建築執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

2. 停車空間面積占共有部分總面積之比例為：_____%

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、 房屋登記面積：

本房屋面積共計 _____ 平方公尺
(約 _____ 坪)(不含汽車停車空間面積)

包含：

(一) 專有部分： _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

1. 主建物面積計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

2. 附屬建物面積計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)，

即竣工圖上之

(1) 陽臺： _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

(2) 雨遮： _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

(3) 屋簷： _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

(二) 共有部分面積計 _____ 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 _____ %。

(四) 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 共有部分項目及面積分配

一、 建物之外牆，以牆之外緣為界。

二、 共有部分除法定停車位另計外：係指屋頂層消防水箱、日用水箱、電梯機房、電樓梯間等，地下一層之法定防空避難室、電錶區、機車停車空間、行動不便電梯、垃圾車暫停車位、垃圾暫存空間、緊

急發電機機房、台電配電場所、電樓梯間，地下二層之機電設備空間、行動不便電梯、電樓梯間，地下三層之機電設備空間、電信室、行動不便電梯、電樓梯間，地下四層之污水處理設施、消防永浦室、電樓梯間、水箱，地上第一層之電樓梯間、管委員會使用空間、陽台、門廳、自行車停車區、排煙室、客貨升降機、行動不便電梯等，第二層至第十二層之各層電樓梯間、梯廳、排煙室等，屋頂突出物及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

本案共有部分總面積計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。由本社區全體住戶共同分攤。

- 三、 前款共有部分之權利範圍係依買受主附屬建物面積與主附屬建物總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明)。本案主附屬建物總面積計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。
- 四、 停車位之面積包括地上車道及其他必要空間在內等，由停車位承購人共同持分其面積，分管、使用其購買之停車位，並依登記時之地政法令規定辦理產權登記。
- 五、 其他依法令應列入共有部分之項目。

第六條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、 本約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、 土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、 土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除契約。乙方返還甲方已兌現房屋價款，甲方不得再對乙方主張任何權利。

第二章 買賣價款及期款支付

第七條 契約總價

本約房屋總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

包含：

- 一、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- (一)、專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - 1. 主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - 2. 附屬建物陽台部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。
(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。)
- (二)、共有部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。
- 二、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

第八條 付款約定

- 一、甲方應依本契約【附件一】「付款明細表」之規定，逐期於每期接獲乙方繳款通知單之日起七日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清期款。
- 二、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 三、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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本合約，並依本約第二十五條第二項違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 貸款約定

甲方於簽訂本契約時尚無法確定貸款方式，應同時簽立【附件三】「代辦貸款委託書」及【附件四】「自洽貸款協議書」，甲方並應於乙方通知甲方辦理銀行貸款手續之期限內向乙方確定貸款方式，逾期視為甲方同意委託乙方全權代辦金融機構貸款並同意由乙方統一指定之金融機構，原簽立之「自洽貸款協議書」自動作廢失效，甲方絕無異議。

一、不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，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乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，逾期視為甲方違約，乙方得逕行依本契約第二十五條第二項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方：

簽章

二、辦理貸款

(一)委辦貸款：

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

3. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：
 - (1). 可歸責於乙方時：差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不同意甲方分期清償差額，甲方有權解除契約。
 - (2). 可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起三十天內一次給付其差額或全額，否則乙方得解除契約並依第二十五條第二項違約約定處理。

(二)自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。
2. 乙方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等)交付乙方委託之地政士會同甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方通知辦理自洽金融機構貸款後十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方。
4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三

個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則甲方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方，如逾期超過七日，則視為甲方違約，乙方得按本契約第二十五條第二項違約約定處理。

5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(三)上開二項貸款差額或全額，甲方同意應於乙方通知後十日內繳付，一次簽付一年十二期之票據十二張，按月本利支付予乙方，其利率比照乙方代辦金融機構房屋貸款之一般利率計算，並提供證件辦理房地抵押權予乙方，全額者第一順位，差額者第二順位，其所需費用由甲方負擔；甲方應於乙方通知期限內完成上開金額分期付款之相關程序，否則期限屆期視為甲方就全額或差額部分不予向乙方借貸，甲方應於使用執照取得後五日內，就全額或差額部分以現金或即期支票一次繳清予乙方，否則視為甲方違約，乙方得逕依本契約第二十五條第二項違約約定處理。

(四)甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續同時繳納，甲方未依約定期限繳清少貸金額時，視為甲方違約，乙方得依本契約第二十五條第二項違約約定處理。
2. 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：

國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，甲方需於本契約使用執照核發後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

4. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為甲方違約，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序，並得依本契約第二十五條第二項違約約定處理。
6. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第二十五條第二項違約約定處理。
7. 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有輻射鋼筋、未經處理海砂或其他重大瑕疵致無法居住使用外，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予乙方，否則視為甲方違約，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或

逕行解除本契約，並得依本契約第二十五條第二項違約約定處理。

8. 自金融機構貸款撥款日起，甲方即應負擔貸款金額產生之利息，且甲方不得以任何理由要求乙方補貼利息。
9. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知五日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

第三章 工程規範

第十條 建築主要建材及廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件二】之建材設備、廠牌規格及等級施工，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方保證建造本預售屋之材料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、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、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約第二十五條違約條款辦理。
- 五、雙方同意本契約【附件二】所列建材廠牌之供應商有缺貨或故意抬價壟斷時，乙方得以其他廠牌之同級品或高級品之產品替代；同級品係指品質價位相當之產品。
- 六、為維持本大樓外觀設計之格調理念及公共設施之機能性考

慮，除依本施工建材設備說明所列材料施工者外，對本大樓之外觀各向立面線條、裝飾用建材、外觀顏色、本大樓或建方之名稱及 Mark 字體及懸掛處及本大樓公共設施設置位置調整變更(如逃生口、通風透氣口等裝設位置)等，乙方均保有設置及修改權，甲方不得提出任何異議或主張。

七、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。

第十一條 開工及完工最後期限

一、本大樓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，並取得使用執照視為完工，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，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者(以主管機關核發使用執照日為完工日)，每逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 房屋室內局部變更之處理

一、本大樓建築之施工標準，依照新北市政府建造執照核定設計圖樣建造，甲方如要求變更設計以內部隔間及裝修為限(不含浴室、廚房及瓦斯等管線)，且須以不影響房屋結構、外觀、管道安全、公共利益及不得有違建管法令之情形下，徵得乙方書面同意後委託乙方辦理，並須於乙方規定期限內向乙方

提出申請變更內容事項並以壹次為限，如再次辦理時，每逾壹次且經乙方同意者則須每次加收新台幣壹萬元正之變更手續費，並於乙方通知繳款時繳清工程款及變更手續費，逾期乙方不再受理變更事項，甲方絕無異議。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，乙方得不受理變更。如雙方對變更設計之工程費不能達成協議，則乙方可逕行按原設計圖樣施工，甲方不得異議。房屋外觀設計施工及顏色選定為整體性暨美觀性起見，同意由乙方有變更修正之權利。唯甲方不得因部份自行要求變更之工程未完成而拒絕交屋或拒絕繳付價款及其他相關費用，甲方絕無異議。

- 二、辦理變更時，甲方需親自於乙方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，且不得有違建管法令等之規定。
- 三、甲方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。
- 四、工程變更或選認事項雙方無法簽認時，則依原圖及乙方選定建材施工。
- 五、甲方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，若影響建築安全及影響他戶權益，乙方得以拒絕甲方要求之變更，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。
- 六、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則甲方得辦理工程變更追加減帳，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 七、工程變更事項經雙方於工程變更單(含變更圖說)上簽認後，由乙方提出追加減帳，通知甲方於七日內繳清工程追加款始為有效；若甲方未如期繳清追加款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得逕按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

第十三條 工程其他約定

- 一、本大樓之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，乙方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時甲方應無條件配合乙方辦理相關變更事宜。
- 二、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，甲方同意不提出任何主張。
- 三、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該逃生緩降機設置位置。
- 四、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依新北市政府核准之建造執照施作，甲方不得要求變更設備位置，為甲方明確知悉並同意。
- 五、甲方、甲方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第四章 產權登記

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

本約土地所有權之移轉，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，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。

二、房屋所有權移轉登記

本約房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記，其申報建物移轉現值依使用執照核發日之當年主管機關公告之房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

三、乙方違反前二項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔，如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責，但非可歸責於乙方之事由者，不在此限。

四、甲方於乙方申辦房地產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依第二十五條第二項違約約定處理：

(一)依契約約定之付款辦法，除本契約約定之交屋保留款外，繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二)乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立與【附件一】付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予乙方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

(三)前二款之費用，如以票據支付應在房地產權申報移轉前全部兌現。

五、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因甲方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之二單利計算遲延利息予乙

方，另如甲方之延誤或不協辦，致影響產權登記使乙方遭受損害或因此而增加費用或罰款(滯納金)時，應由甲方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致乙方其它客戶受損害者亦同。

第十五條 契約轉讓約定

- 一、自簽訂本契約日起，甲方即為本買賣標的物之產權登記名義人，非經乙方同意，甲方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對乙方不生效力，且因此而發生糾紛或致使乙方遭受損失時，甲方應負違約及賠償責任。
- 二、甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，於乙方通知辦理銀行貸款對保限期前，甲方如擬將本契約轉讓他人時，必須事先徵得乙方同意始得轉售，並以壹次為限。乙方非有正當理由不得拒絕。(本轉讓手續為以簽認讓渡書方式辦理，原契約書將不更名)
- 三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，甲方需於辦理轉讓手續同時支付新台幣(房地合計)叁萬元整之轉讓手續費予乙方。
- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有逾越本契約之要求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。

第十六條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲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，否則視為甲方違約，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，均視同甲方違約，就以上違約事項乙方得逕行解除本契約，甲方並需負乙方因而所受之損害賠償責任。

第五章 稅規費暨相關費用專章

第十七條 稅規費暨相關費用負擔約定

一、甲方應負擔項目：

- (一)地價稅以本約土地持分產權移轉登記日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之交屋尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- (二)房屋稅以本約房屋產權移轉登記日後為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費、瓦斯管線、裝錶費、第四台線路施工費及各項政府或公用事業等所開具稅規費。
- (四)前款應由甲方繳交之稅費，應於乙方通知預繳時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- (五)本項所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。
- (六)甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- (七)自辦理交屋日(含視為點交完成)起不論甲方是否遷入，均需負擔本約房屋之水電費(含公共水電費分攤)及管理維護費。
- (八)為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同

權益，甲方應於接獲乙方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理維護費用予乙方：

1. 依房屋總坪數計算每月每坪新台幣 80 元整。
2. 汽車停車空間每月每個新台幣 500 元整。
3. 另繳依房屋總坪數計算每坪新台幣 200 元整之公共基金(管委會成立並於公設點交完成後移交)。

上述管理維護費用乃用以支付代管理期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等)；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之管理負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。

二、乙方應負擔項目：

- (一)本約房屋產權移轉登記日前房屋稅。
- (二)建物所有權第一次登記相關費用。
- (三)本約房屋之水、電裝接工程費用。
- (四)交屋日(含視為點收完成)前所發生之水、電費及管理維護費。
- (五)乙方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之公共基金。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第六章 驗收、交付及保固專章

第十八條 驗 收

乙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水、電於有天然瓦斯地區及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，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應一次載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，甲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(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，如契約另有約定，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。

第十九條 專有部分之交付

一、通知交屋期限及相關費用之約定

(一) 乙方應於使用執照核發後六個月內完成產權移轉後，通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事者不在此限，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1. 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
2. 乙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. 甲方就房屋有瑕疵或未盡事宜，應一次載明於驗收單上，要求乙方期限完成驗收單上所列之瑕疵修繕。除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。
4. 甲方繳清各項款項、遲延利息、面積誤差找補價款、

因設計變更應追加之款項費用(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

5. 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已兌現價金依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾使用執照發後壹年以上，甲方得解除本契約，解約時乙方返還甲方已兌現價金外並加計年息百分之五之利息予甲方；惟可歸責於甲方或非可歸責於乙方之事由致遲延者，不在此限。

二、交屋時甲方同意本約房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部份及約定專用部份，其他共同使用部份不列入交屋範圍，甲方不得以共用部份未完成為由拒絕辦理交屋。

三、交屋時雙方應履行之義務

- (一) 甲方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，如甲方不配合交屋，則本戶房地視同點交完成，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- (二) 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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)、使用執照影本及代繳稅規費等費用之收據、房屋鑰匙交付甲方。本契約書無需返還。
- (三) 甲方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費及公共水電費，瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

四、交付其他相關事宜

甲方應於乙方通知交屋期限內付清前條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

- (一) 甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視為甲方違約，甲方應於乙方通知三日內將尚

未繳清之各期款項及本契約書內約定甲方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予乙方，本房地始視為乙方已依現狀交付甲方，否則乙方得逕行驅逐甲方之佔用，並依本契約第二十五條第二項違約約定處理，如因甲方之使用行為造成之損害概由甲方負全部法律責任。(若甲方已依約繳清依本契約所載之一切應付予乙方之款項，而有上開情事發生時，乙方得視為甲方無條件依現狀驗收合格完成，乙方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。)

(二)為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第廿條 公共設施部分之交付

- 一、乙方依相關法令應協助本大樓全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，甲方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 二、乙方應於取得使用執照後六個月內完成本大樓公共設施，乙方應於本大樓建物所有權登記之所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，召開第一次區分所有權人會議，管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測無誤後，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、使用執照影本、竣工圖說、水電機械設施、消防管線圖說等資料移交之，因非可歸責於乙方之事由致管理委員會或管理負責

人未能接收，及非可歸責於乙方之事由致未成立管理委員會或未選任管理負責人而不能接收者，視為已由全體區分所有權人接收，甲方無條件同意乙方得逕為結束託管責任。

三、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守住戶管理規約約定內容詳如【附件五】之規定。

第廿一條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、本社區公共設施自管理委員會成立後負責保固一年。
- 四、前兩項規定若因甲方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等非可歸責於乙方之事由而毀損者，不適用之。
- 五、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。
- 六、本契約內的居家房屋自甲方完成交屋日起非結構破壞之龜裂及滲漏水則防水保固十年，但若係因買方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等非可歸責於賣方因素之毀損者，不在此限。

第七章 分管約定專章

第廿二條 本大樓共用部分分管約定方式

- 一、購買汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，對於該等停車位無任何權利。
- 二、地下層汽車停車位共計 67 個，該汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購停車位停放汽車並停放其所購買編號之停車位內。
- 三、地面層一樓車道出入口空間及車道，歸屬本條前項購買停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。
- 四、本建案地下一層設置法定機車停車位(編號 1~67 號)陸拾柒個、地下一層設置法定行動不便機車停車位貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖如【附件六】各層平面圖。機車編號 1~3、5~7、32~42、44~45、48~53、57~59、62~67 號每一車位規格為長 1.75 公尺、寬 0.75 公尺，機車編號 4、8~31、43、46~47、55~56、60 每一車位規格為長 2 公尺、寬 1 公尺，機車編號 54、60 號車位法定行動不便機車停車位規格為長 2.50 公尺、寬 2.25 公尺，由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。
- 五、二層至十二層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本公寓大廈各戶之安全性及私密性，約定由各層各區位所在梯廳房屋區分所有權人共同管理使用，但須符合法律規範。
- 六、地上一層公寓大廈管理維護使用空間，約定無償、不定期提供使用權予各區分所有權人專用，如有違反管委會得禁止該區分所有權人進入。另日後因法規限制或全體區分所有權人共同主張作其他使用，與乙方無涉，甲方不得就此向賣方為任何主張。

- 七、依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，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）有實際需要須維護或維修時，甲方同意無條件配合，均無異議。
- 八、甲方對上述特約條款分管方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本買賣不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，甲方並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定，應遵守本條特約條款及附件五規約之義務，甲方如有違反，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。
- 九、本建物地上第一層之管理委員會使用空間委由乙方規劃為管理中心之使用空間，經所有承購戶同意乙方於領取使用執照後施作，日後移交由本大樓管理委員會統籌管理之。

甲方：

簽章

第八章 違約專章

第廿三條 瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於交屋日前負責排除、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。

第廿四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本約房屋不能

繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時乙方應將所收已兌現價款加計法定利息退還甲方。

第廿五條 違約處罰

- 一、除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋總價款百分之（不得低於15%）之違約金予甲方。（但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。）
- 二、除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過15%）計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 三、依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，將本約房地產權登記予乙方或其指定人後，乙方始得依本契約約定返還款項予甲方；其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則乙方得拒絕履行本條第一項規定之義務。
- 四、甲乙雙方當事人除依前2款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第九章 附 則

第廿六條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成

交屋手續之前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權，甲方絕無異議。

第廿七條 圖說與建材設備

本約房屋，乙方皆按主管機關核准之圖說與約定之建材設備與說明：【附件二】「施工建材設備與說明表」施工與興建，且無使用海砂及輻射鋼筋。

第廿八條 代刻印章

- 一、甲方授權乙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。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙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、甲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，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 四、代刻印章俟上述相關一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：

簽章

第廿九條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。

- 二、甲方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 三、若有前二項情形，甲方之法定代理人或繼受人視為甲方負連帶責任。

第卅條 特別約定

- 一、甲方如有本契約第二十五條相關規定之情事，致乙方依約解除本契約時，甲方亦同時同意解除本契約房屋基地土地承買契約，並同意依本契約第二十五條違約罰則相關規定由土地權利人及乙方處理。
- 二、甲乙雙方互為之徵詢洽商、繳款或通知辦理事項，均應以書面為之，凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊住址郵寄之，如因拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為他方已受送達之日期。甲乙雙方之地址如有變更應即以書面通知對方，否則其一切責任均由違反此約定之一方自行負擔。
- 三、本契約之一切規定對甲乙雙方權利義務之法定受讓人與繼承人，有同等之約束力。
- 四、本契約各條文若有塗改、批註或增減，應有甲乙雙方簽章，始生效力，否則無效。
- 五、甲方同意產權登記辦妥後之建物、土地所有權狀由代辦人逕交乙方保管，俟甲方全部房地價款及所有稅費及代墊款繳清後再行交付予甲方。
- 六、本買賣土地房屋倘因天災、地變、人禍、政府禁建或政府法令變更致須變更原來設計或其他不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致不能照原設計繼續興建本建物或交付房屋時，雙方同意就乙方所收甲方之價款無息退還，本契約視為合意解除，甲方不得再行提出任何補償或損害賠償費用。

- 七、甲方若以未成年人名義登記產權者，應有監護人證明文件，甲方如經稅捐機關核課贈與等稅捐時，甲方應如期自費繳清之，若因而影響或致無法貸款者，即視同甲方拒不辦理貸款或以自動放棄貸款論，甲方須依乙方通知之期限內將銀行貸款及其他所有價款、稅費向乙方一次繳清兌現，否則視為逾期未繳款以違約論並依本契約書第二十五條違約罰則相關規定辦理。
- 八、在乙方尚未正式將房屋交付甲方使用前，甲方如基於私人因素而要求乙方提前交付房屋予甲方時，需經乙方同意並完成銀行對保手續簽立撥款同意書，且完成一切交屋手續後，爾後甲方不得再向乙方提出任何要求與異議，保固期間亦於交付房屋日起計算，另意外危險亦自交付房屋日起由甲方自行承擔，與乙方無涉。
- 九、於本房屋施工完竣時，乙方有權將公司名稱及公司商標貼掛於本大樓外牆設計之固定位置，甲方無權要求乙方拆除或擅自自行或僱工拆除，否則願負毀損之民、刑事責任，甲方無異議。
- 十、本案如因台電、電信局、自來水公司或下水道工程處需設置相關公用設備於基地內或周邊道路旁，乃公用事業單位權責，設置地點甲方不得異議。
- 十一、為增加本公寓大廈整體美觀，甲方同意由乙方於本大樓原執照核准地上一樓用途梯廳，於使用執照取得後另行規劃為一樓大廳等設施，供全體區分所有權人使用，但如因法令禁止無法規劃或因抵觸建管等相關法規而被拆除時，甲方不得以此要求乙方增設或賠償任何費用或損失。
- 十二、甲乙雙方之約定一律根據本契約並載明於本契約書內，若有現場售屋人員口頭約定事項為避免口說無憑亦應載明於本契約之後頁特約條款特別註明，否則一律無效。

第卅一條 契約效力

本契約之附件及附圖為本契約之一部分，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。但關於部份條款係簽約時始行附入者應蓋騎縫章，以杜爭議。

第卅二條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信原則，公平解決之。如因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第卅三條 契約分存

本契約附件視為本契約之一部份，本契約壹式貳份經甲乙雙方詳細審閱後同意遵守且由雙方各執壹份為據，均自簽約之日起生效。

第卅四條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式處理：

內政部同意之履約保證方式：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。又簽訂預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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。前項信託受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲

方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

■ 同業連帶擔保：本預售屋已與智城建設股份有限公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣契約可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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□ 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定之 XX 公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之 XX 公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

◎ 甲方同意將該買賣資訊申報主管單位

附 件：一、付款明細表。
二、施工建材設備與說明。
三、代辦貸款委託書。

- 四、自洽貸款協議書。
- 五、住戶管理規約。
- 六、各層平面圖。
- 七、建照執照影本。
- 八、外觀管制及裝潢施工管理規章。
- 九、同業擔保確認函。

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：(H) (0) (M)

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：(H) (0) (M)

乙 方：欣聯建設開發股份有限公司

法定代理人：林 榮 三

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

傳 真：

不動產經紀業：大心廣告有限公司

法定代理人：陶德天

統一編號：

地 址：

電 話：

不動產經紀人：羅進春

身分證字號：

地 址：

電 話：

證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】同業擔保確認函

台北市不動產開發商業同業公會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：27405668、27405659
電話：(02)27405665
網址：<http://www.redat.org.tw>

受文者：欣聯建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年5月27日
發文字號：(109)北市不動產開發竹字第2244號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關推案公司欣聯建設開發股份有限公司與提供連帶擔保公司智城建設股份有限公司共同申請，就欣聯建設開發股份有限公司之建造執照字號「109重建字第00218號」預售建案(基地坐落：新北市三重區仁信段95地號等2筆土地)，擬由智城建設股份有限公司提供連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審核符合內政部107年3月12日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」等相關規定，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司109年5月11日申請預審案(本會收件編號：109-009)及 貴公司109年05月25日預審案補繳文件申請書辦理。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』提供連帶擔保公司資格審議小組」於109年05月19日第92次會議通過預審，並於109年05月25日補繳建造執照等證明文件，經查符合旨揭內政部規定。提供擔保公司基本資料如下：
 - 1.核准設立日期：97年4月10日，設立滿12年。
 - 2.實收資本總額：1億7,000萬元。
 - 3.近三年營業額：2億1,314萬6,936元。
- 三、推案公司及提供連帶擔保公司於擔保期間內均必須為本會會員，以符合旨揭內政部規定。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本如附，俾供查詢。

正本：欣聯建設開發股份有限公司、智城建設股份有限公司
副本：

台北市不動產開發商業同業公會