

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：麗盛建設股份有限公司

案名：大壘 Master One

案場地址：新北市板橋區華江五路華江一路口

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)</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第1頁。</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>本項應記載內容訂於契約書第2頁第二、三條。</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>本項應記載內容訂於契約書第 2 頁第三條。</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契約書第 2 頁第三條。</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契約書第 3 頁第四條。
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契約書第 4 頁第五條。
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契約書第 5 頁第六條、附件十，採同業連帶擔保之保證。

	<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契約書第 8 頁第九條。</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>	
<p>九、開工及取得使用執照期限(應記載第 12 點)</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>(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>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 9 頁第十條。</p>
<p>十、驗收(應記載第 13 點)</p>	<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>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 10 頁第十二條。</p>

	<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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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> <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契約書第 11 頁第十三條。</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契約書第 12 頁第十四條。</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契約書第 14 頁第十六條。</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契約書第 18 頁第二十四條。</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。

房地預售買賣契約書

買方：

立房地預售買賣契約書人

賣方：麗盛建設股份有限公司

茲為房地產權買賣事宜，雙方同意訂定本『大壘 Master One』房地預售買賣契約書』（以下簡稱本約），本約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：_____ 賣方簽章：麗盛建設股份有限公司_____

第一條 賣方對廣告之義務

賣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。

第二條 房地標示

一、土地座落：

即坐落在新北市板橋區江翠段 14、15、16、27、27-1、27-2、27-3、28、29 地號共九筆土地（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記）（以下簡稱本基地），土地登記簿謄本面積合計為 2,221.21 平方公尺（約 671.92 坪）；其所屬都市計畫使用分區為商業區。

二、房屋坐落：

即坐落在上述地號本基地內，興建之 A、C 棟為地上十七層，B 棟為地上十八層及地下四層之鋼筋混凝土造大樓，共計一百零三戶，案名為『大壘 Master One』（以下簡稱本建物）。建照號碼：(107)板建字第 00102 號（建造執照影本暨該戶房屋平面圖如附件一）。

（註：本建物地上一層、屋突一層及地下一層與建照核准圖相異處，賣方將於使照核准前完成竣工變更手續。（詳附件（一）房屋平面圖）

【買方確已知悉並同意簽名：_____】

第三條 房地出售面積、認定標準及停車位規格

一、土地面積：

買方購置本建築物編號第_____棟_____樓房屋壹戶，本約房屋之土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之_____，購買汽車停車位之土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之_____，合計應有權利範圍為壹拾萬分

- 之_____，土地持分面積為_____平方公尺（約_____坪）。
- 二、汽車停車位之土地持分：每位汽車停車位之土地持分為壹拾萬分之一。
全部汽車停車位之土地持分合計為壹拾萬分之141。
- 三、房屋之土地持分計算方式係以：扣除前項汽車停車位應持分之土地持分後餘額為壹拾萬分之99859，由買方按買受主建物及附屬建物(陽台)面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部主建物及附屬建物(陽台)總面積_____平方公尺（_____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。
- 四、前述所列土地持分之所有權登記，買賣雙方同意不論日後建物實際登記面積有無誤差，均不影響前述持分範圍。
- 五、如因登記持分比例之計算或因法令之變更或地政登記之必要，買方無條件同意以賣方計算之持分總表所列持分為準，買方不得異議並不得要求土地買賣總價款減少。
- 六、房屋面積：
本約買賣建物面積共約：_____平方公尺（約_____坪），
包含：
(一)專有部分：面積約_____平方公尺（約_____坪）。
1.主建物面積約：_____平方公尺（約_____坪）。
2.附屬建物面積約：_____平方公尺（約_____坪），
包含：
陽台約：_____平方公尺（約_____坪）。
雨遮約：_____平方公尺（約_____坪）
(本案中華民國107年01月01日前已申請建造執照，雨遮可登記不計價)
- (二)各棟當棟共有部份(詳如附件一綠色區塊)係指：各棟當棟地下四層至屋突三層之樓電梯間、安全梯、排煙室、管道間、水箱等面積之總合；本權利範圍之面積係依本戶主、附屬建物面積(陽台)與當棟主、附屬建物(陽台)全部面積總合之比例計算，約_____平方公尺（約_____坪）。
- (三)全區共有部份(詳如附件一紅色區塊)係指：
1.地上一層：梯廳(住宅門廳、商業門廳)、門廳1~2、走廊1~2、廁所、門廊1~5、容移友善空間1~2、宅配室、進風管道。
2.地下一層~地下四層：各層全部面積扣除各棟當層樓電梯間、特別安全梯、排煙室、管道間、水箱及汽車停車位(不含裝卸車位

及垃圾車停車區)應持分面積後之總和。

3. 其他依規定應列入共有部分項目。

本項權利範圍之面積係依本戶主、附屬建物面積(陽台)與全部主、附屬建物面積(陽台)總合之比例持分計算。約_____平方公尺(約_____坪)。若另購汽車停車位則含地下室第_____層停車空間所規劃之專用停車位第_____號(每一汽車停車位面積係依各停車格位面積與其他必要空間及應分攤之車道面積比例計算,本汽車停車位面積占全區共有部份面積之比例約為_____%),持分面積計約_____平方公尺(約_____坪)。(詳如附件一)

(四)上列第(二)款及第(三)款倘因簽約後法令變更需合併為同一公設建號登記時,買方無條件同意賣方依前述公設分配原則分配持分面積。

(五)汽車平面停車位標示如下:

法定停車位 自行增設停車位

1. 平面大汽車停車位規格:寬 250 cm×長 550 cm,高 210 cm,____位。

2. 平面小汽車停車位規格:寬 230 cm×長 550 cm,高 210 cm,____位。

3. 無障礙汽車停車位:寬 200 cm×長 600 cm,高 210 cm,____位。

(相鄰二車位中間有行動不便者下車區共用空間寬度 150 cm)。

本汽車停車位無獨立權狀,僅得讓售予本建物之其他區分所有權人或隨同本建物房地所有權一併出售。

買方購買之停車位屬自行增設停車位者,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。

(六)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),主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____%。

七、前款所列面積與地政機關登記面積如有誤差時,買賣雙方應依本契約第四條規定互為找補。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第四條 房地面積誤差及其價款找補

一、本建物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、依本約第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積(不含汽

車停車位面積)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、建物、陽台、共有部分價款,除以各該面積(不含汽車停車位面積)所得之單價,無息於交屋時一次結清。

三、依本約第三條計算之土地面積、主建物或房屋登記總面積(不含汽車停車位面積)如有誤差超過百分之三者,買方得解除契約。

四、本建物地下室汽車停車位其竣工規格尺寸長寬誤差為百分之二之內【計算標準:相鄰之汽車停車位以兩車間車格線之中心線為準,單獨或一邊無相鄰之汽車停車位以車格線外緣為準】視為符合規格。本汽車停車位應有之持分面積以地政單位最後登記完竣為準。

五、前款所列面積誤差之找補,雙方同意依有計價之面積為限,如可登記但不計入買賣價格者(如雨遮)則不論誤差多少,雙方均不找補。

第五條 買賣總價款

本房地買賣總價款共計新臺幣(以下同)____仟____佰____拾____萬元整。

一、土地總價款:____仟____佰____拾____萬元整。若另購汽車停車位者,則上述土地總價款內即含汽車停車位價款計____佰____拾____萬元整在內。

二、房屋總價款:____仟____佰____拾____萬元整(含稅);若另購汽車停車位者,則上述房屋總價款內即含汽車停車位價款在內。價款包括:

(一)專有部分:____仟____佰____拾____萬元整。

1.主建物約:____仟____佰____拾____萬元整。

2.附屬建物,即陽台約:____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:____佰____拾____萬元整。

(三)汽車停車位價款:____佰____拾____萬元整。

三、上述各項價款,買方應依附件(三)「房地價款分期繳付表」之各期付款方式繳付予賣方。

四、本買賣總價款不包括本契約第二十一條之費用,且雙方約定均不得以物價波動、房地市場行情變動或其他因素之影響而要求增減價款之要求或主張。若因政府(或會計師)評定賣方需調整本契約房屋及土地之售價比例時,買方同意無條件配合不得為任何異議,惟不得變動本房地及車位買賣之總價款。

五、未購買汽車停車位之住戶同意並確認本房地買賣總價款並不包含汽車停車位之價款，且所購買之房屋坪數其全區共有部份之持分面積亦未含汽車停車位之應有持分面積。

第六條 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擇一處理：

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。

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賣方負擔。賣方應提供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。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

一、本案已與麗源建設股份有限公司相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成至本建案取得使用執照後日止。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。屆滿後由賣方自行與買方完成履約後交屋，本約相關瑕疵擔保責任、維修及保固等相關問題，由買賣雙方自行於本約約定之，與麗源建設股份有限公司無涉。

二、其同業連帶擔保協定影印本如附件(十)。

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 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應依「附件(三)房地價款分期繳付表」所列之應繳款款項金額及約定之繳款日，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：麗盛建設股份有限公司，銀行別：合作金庫銀行-新莊分行，帳號：0490-717-11929-8】或以中文繁體字開立賣方指定抬頭【麗盛建設股份有限公司】全名之劃線及禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清。
- 二、除簽約金外，賣方應依照契約約定之期款進度收款，其每期期款收款之間隔日數為二十日以上。但如買方承購本戶時，其期款已屆，則買方同意依賣方通知之繳款期限繳納。
- 三、依前款約定，若買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負遲延給付責任，自該期繳款截止日起加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併繳付予賣方。
- 四、若買方逾期繳款達二個月(含)以上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，即視為買方違約，賣方得逕行解除本約，雙方同意依本約第二十四條違約之處罰規定辦理。但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限（惟因此如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）。

第八條 分管協議條款

- 一、本建物地下一層至地下四層汽車專用停車區為法定、自行增設汽車停車位，總共規劃為一四一位汽車位，其中平面大汽車停車位一一九位、平面小汽車停車位一八位、無障礙汽車停車位四位。機車停車位共規劃一一五位。自行車停車位共規劃二九位。為使社區使用管理更完備，特約定如下述：
 - (一)自行車停車位二九位，日後移交管委會統一管理，收費由管理委員會訂定之。
 - (二)機車停車位使用約定事項：本建物地下室機車停車位共計一一五位，於未成立管理委員會前，由賣方得依已交屋住戶現況之需求分配使用，其收費由賣方另制定之（如有收益由賣方維護管理社區使用，不另退還住戶或管理委員會）；於管理委員會成立後，移交由管理委員會管理使用，並於區分所有權人會議決議其分配方式。
 - (三)購買汽車停車位者，則由購買上述汽車停車位者持分之，並按附件(一)附圖所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除

他人干涉之權利，但因緊急或防空避難需要則亦必須無條件開放供公眾使用。未購買汽車停車位住戶同意並確認購屋款不包含汽車位，且對本建物地下一層至地下四層之法定、自行增設汽車停車位無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，另同意購買汽車停車位之住戶按其車位位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，絕無異議，特以此條款為分管協議約定。

- (四)考量電動汽車充電需求，於地下一層裝卸車位設置汽車充電設備；另於地下一層至地下四層當層之天花板預留汽車充電線線槽架，並於地下二層及地下三層當層適當位置配置一處配電盤供住戶申裝電動汽車充電之需，配電盤設備應依公用事業單位之作業程序而定，倘因法令限制無法設置或其他非可歸責於賣方之事由發生時，賣方不負保證責任，買方並不得向賣方要求損害賠償。若用戶有使用需求得向管委會提出申請，管委會得同意用戶施作，並按附件(七)相關管理辦法執行，其裝置等相關費用應由用戶自行負擔。

二、為提昇本建物公共空間使用效能，於地上一層規劃休閒設施，其範圍及位置詳如下述：

- (一)門廳 1 規劃為健身房。
- (二)門廳 2 規劃為交誼廳。
- (三)走廊 1 部份規劃為宅配室。

三、C 棟二樓至十七樓，其約定如下述：

- (一)使用用途為 G2 一般事務所，應依其性質、用途等相關規範使用。
- (二)各層梯廳之公共廁所，供該棟當層用戶約定使用，如附件(一)。
- (三)各層後陽台設置沉沙桶排水孔，施工期間若有水泥漿之污、廢水均需於沉沙桶中處理，不得逕行倒入室內管道中，如因裝潢(修)時管理不善造成相關設備污染、破壞，由該用戶負損害賠償責任。

四、本建物之空地歸全體區分所有權人共同管理使用，但基於與本建物休閒設施整體景觀色彩、材料之一致性，賣方並保有就開放範圍之空地變更設計規劃之權利，買方不得任意反對；依現行法規，本建物地上一層開放空間（容移友善空間）應開放供公眾使用。

五、本建物之屋頂平台由全體區分所有權人共同管理使用，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。

- 六、露台依現行法令不辦理產權登記，倘法令有變更，依變更後之新規定辦理。買方同意本建物露台約定分別按其座落區位由該座落區位之區分所有權人分別管理與專屬使用(其約定範圍詳如附件(一)各樓層平面圖標示為準)，但其使用內容不得違反相關之建築法令或其它規定。
- 七、全區冷氣主機(含公設)及地上一層景觀燈具依規範安裝於指定位置(詳如附件(一))，並由各區分所有權人依使用範圍負使用管理維護之責，嗣後全體區分所有權人不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 九、各戶水電管線位置買方應依交屋時現況配置使用，買方不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除共同管線，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 十、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約協議，買方同意不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效；且各共有人縱將其區分所有權讓與第三人，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，縱其受讓人以善意或不知情對抗本分管特約時，該出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

第九條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、本建物之主要結構係為鋼筋混凝土構造，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。
- 二、本建物施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本約附件(二)之建材設備明細表內所載建材施工，建材設備之品牌有二種以上時，雙方同意由賣方於本約列明之品牌中逕行擇一使用。除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件二所列舉品牌以外之產品替代。但有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換建材設備之價值、效用及品質，不低於原約定之建材設備，或賣方就其價差補償買方價金者，不在此限。
- 三、賣方保證建造本建物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。
- 四、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。

五、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

六、本建物依規定或約定由某戶分管使用或雖屬共有部分，但如遇有公共設施、設備（如水、電、電訊、消防、瓦斯管、排風、排煙管道、管道間及緊急出口等）依實際需要，賣方得變更設計或施工或另行指定位置設置，不另行通知，且需修改、增設時，買方亦同意無條件配合，惟增修所需費用由賣方負擔。

第十條 開工及取得使用執照期限

一、本建物之建築工程於簽訂本約時已開工，應於民國 112 年 3 月 21 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。但若有下列情事之一者，得順延期間：

- (一)因天災、事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、除本約約定外，賣方如逾前項期限或未如期取得使用執照者，每逾一日應按已收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。

三、本建物外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期應依各該公用事業單位之作業程序而定，不為本條完工期限之約束。

第十一條 建築設計變更之處理

一、本建物一層其使用用途為店鋪、C 棟二至十七層其使用用途為一般事務所，故賣方不受理上述樓層之戶別申請變更設計。賣方僅受理 A 棟二至十七層、B 棟二至十八層住宅(以下簡稱住宅層)之戶別申請變更設計。

二、住宅層之買方若要求室內隔間或裝修變更時，其申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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。

三、住宅層之買方若要求室內隔間或裝修變更時，應於賣方通知期限內提出申請，期限為：

- (一)六至十二層於地上三層底版完成前提出。
- (二)十三至十八層於地上十層底版完成前提出。

(三)如逾上述期限則不受理，買方亦不得再要求變更。

(四)並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。

- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，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七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，買方得於第十二條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 五、買方已完成工程變更設計並簽認後，如因違反本約第二十四條第二項約定致解除契約者，買方除須負擔本戶恢復原設計之相關費用外，且不在本約第二十四條第三項限制管圍內不妨礙賣方對其他損害賠償請求權之行使。

第十二條 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（如因不可歸責賣方之事由所致之無法遵期驗收，賣方不負違約責任）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。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方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。
- 二、前項驗收單所載事項經賣方完成修繕後，賣方需通知買方複驗，買方不得再以發現其他瑕疵或其他理由拒絕辦理驗收及交屋，買方不依前項規定而有保留其他應付價款不如期繳付等情形時，均以逾期付款論，且自通知期限屆至後，賣方不負保管責任。
- 三、如主建物及附屬建物工程提前完成，則以實際完成日交付買方，買方不得拒收，否則賣方不負保管責任。
- 四、達成接通自來水、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)本基地範圍內及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

第十四條 通知交屋期限

- 一、本條所稱「交屋」，係指於使用執照核發後六個月內將本約標示之主建物及附屬建物、汽車停車位交付買方（依民法第 241 條相關約定，如主建物及附屬建物工程提前完成，則以實際完成日交付買方，買方不得拒收，否則賣方不負保管責任）。公共設施之設備（不含功能檢測）【依照《公寓大廈管理條例》第五十七條規定，公共設施設備之交付由管理委員會或管理負責人進行設備檢測後移交之】，買方不得以共有部分未完成為理由，拒絕辦理交屋。
- 二、買方應於接獲賣方之通知時於指定之期限內進行交屋程序，於交屋時，雙方應履行下列各項義務：
 - （一）賣方應付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）買方就交屋前之房屋瑕疵或未盡事宜，應全部一次載明於賣方提供之驗收單上，賣方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。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、住戶規約、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。若買方未完成交屋手續及未繳清所有款項則賣方對買方之產權憑證有留置權，買方絕無異議。
- 四、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則以通知交屋日起第七日視為交屋完成，賣方不負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由買方承擔，但可歸責於賣方時，不在此限。驗屋時於驗收單上所列舉之房屋瑕疵如修繕結果未達買方標準，或有未於驗收單上列舉修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由。
- 五、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶房屋之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔，並依本約第二十一條第三項約定之管理費起算日繳付管理費。但已交屋者，自交屋日起由買方負擔前揭費用。
- 六、有關接通水、電、瓦斯事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時程，悉依自來水公司、台灣電力

公司及瓦斯公司之作業程序為準，若因上述公司作業因素致不能如期交屋者，賣方不負遲延之責。

- 七、賣方將房屋移交買方同時，有關該房屋使用規則如：社區外觀管制、住戶裝潢(修)施工管理辦法、住戶裝設電動車充電設備標準及施工管理辦法、住戶規約、社區公共空間休閒設施規劃及分管協議書，買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱覽並承諾約定遵守本契約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。（詳如附件(五)、(六)、(七)、(八)、(九)）。

第十五條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分之管理人，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，由買方依本契約第二十一條第三項約定之方式繳付管理費。
- 二、本社區區分所有權登記達三分之二以上時，賣方應於三個月內協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。
- 三、買方同意本社區未成立管理委員會或管理負責人時，委由賣方代為委託物業管理公司組織服務中心，直接管理社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月止。賣方並於代管期間內，代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期結束後提供社區管理委員會參照使用，俾使管理工作步入正軌。
- 四、賣方於本社區管理委員會成立後次月起，應將管理事務交還管理委員會或管理負責人管理，並於管理委員會報備成立及依【公寓大廈管理條例】第五十七條規定移交後，將買方所繳之管理費及管理基金，扣除賣方代管期間執行支付之款項後，全額無息匯入依法報備成立之管理委員會專戶內。（代支管理費款項包括：大樓管理維護服務費、公共用水、電、公共區域公共設備保養、清潔費、消耗品、文具、電信、保險費…等。）
- 五、賣方於成立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之管理負責人至現場針對水電、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、使用執照影本、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。

- 六、賣方應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於移交清冊中，由管理委員會或管理負責人簽名或用印確認，除有特殊原因外，賣方應於一個月內修繕完成，並請管理委員會或管理負責人就該缺失修繕部分另行驗收。檢測時未於移交清冊上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方同意賣方依保固維修程序辦理，管理委員會或管理負責人不得作為拒絕移交之理由，且嗣後各屆之管理委員會不得以任何理由否認驗收及移交之結果。
- 七、依公寓大廈管理條例之規定，公共設施設備移交之對象為管理負責人或管理委員會，若現況尚未成立管理委員會時，買方同意賣方可優先開放使用，至時已開放使用之公設區域之設施設備委由物管公司管理經營，管理委員會成立移交公設時則以現況移交，且買方充分認知公共空間設施設備為賣方無償增設，故不得要求賣方更新或補償。

【買方同意並簽名：】

- 八、賣方應依【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，就本建物總工程造價提列之公共基金提存於主管機關之公庫，於成立管理委員會並完成報備，及依『公寓大廈管理條例』第五十七條之規定完成公共設施之移交後，由公庫代為撥付。倘法令有所修正或釋義，則依修正公佈或釋義後新規定向主管機關報備成立。

第十六條 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；主建物及附屬建物之固定建材及設備（如：門窗、地磚…等），於交屋日起由賣方或供應設備之廠商負責保固一年，粉刷於交屋日起由賣方或供應設備之廠商負責保固一年（輕隔間伸縮空間之細微痕跡不在保固範圍內）；主建物及附屬建物之防水，自取得房屋使用執照之日起由賣方保固三年，由另公共園藝及公共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等）自本建物使用執照取得之日起算，由賣方保養保固二年（不含耗損），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。如因不可抗力之因素（如天災、事變…）及買方或管理委員會未盡一般注意義務使用不當所造成之毀損，或不可歸責於賣方等之事由，應由買方或管理委員會

自行負責。

前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

- 二、交屋後本社區住戶如有修繕，倘因工程技術上之需要須由買方屋內進行修繕時，依【公寓大廈管理條例】第六條之規定，買方應同意修繕者進入屋內進行修繕，惟因修繕而導致損毀，應由修繕人員負擔之。
- 三、本建物各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其它損傷者，不適用本條保固之相關約定原則。
- 四、本建物室內隔間牆皆採輕質灌漿之輕隔間牆，並於樑下、柱邊、RC與輕隔牆間留設伸縮空間做為減震、消能功能，若有細微痕跡係屬自然安全現象，不在前項保固維修範圍內。

第十七條 貸款約定

- 一、本約買賣總價款中「金融機構貸款」期款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付。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，買方應於賣方使用執照掛件後通知買方辦理貸款日起二十日內需辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方應於交付本契約第十三條之文件書類同時提供辦理貸款必備之文件，並簽立三方撥款協議書(依賣方指定之格式)或存摺、取款條、密碼等資料交賣方保管及並要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得藉任何理由阻止給付，買方並授權賣方代領或直接撥入賣方指定之帳戶繳納金融機構貸款，買方始得領回產權證件等，並需於抵押設定後三日內撥款，除有重大瑕疵不堪居住外，買方不得以其他理由通知貸款銀行延遲、停止或終止撥付貸款予賣方，若買方未依上述期限辦妥開戶、對保或逾期撥付金融機構貸款時，每逾一日按貸款金額萬分之二單利給付遲延利息予賣方。又買方逾期五日以上未完成辦妥金融機構貸款之手續或撥款，除應給付賣方遲延利息外，賣方得提示買方前開立保證繳交金融貸款之本票請求支付，或依違約之處罰規定處理，買方不得異議。另雙方基於債權確保原則，買方應配合賣方指定之地政士辦理並於銀行對保同時簽立同額商業本票乙紙，交予賣方作為應繳交金融機構貸款之保證，待賣方取得同額價款後將該本票無息交還買方，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提

示該本票。

三、買方如「不辦理貸款或減少貸款金額(含買方因個人因素致條件不合而無法獲准貸款或低於預定貸款金額)」，其付款方式約定如下：

(1)不可歸責於雙方時：

差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，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。

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。

(2)可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約十五日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為七年由買方按月分期攤還。

其他_____。

(3)可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，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，逾期未給付賣方得解除契約。

待賣方取得上述同額價款後，賣方始辦理所有權登記。

四、有關金融機構核撥貸款後發生利息，因屬買方購屋貸款產生，買方同意自核撥貸款後自行負擔，與賣方無涉。

第十八條 貸款撥付

本約訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或重大瑕疵致不堪居住者外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，逾期依第二十四條第二項違約之處罰規定辦理。

第十九條 房屋轉讓條件

一、自簽定本契約日起買方即為產權登記名義人，除經賣方書面同意外，買方不得以基於本契約所取得之權利及買賣標之物之物權提供與第三人做為擔保或質押，否則即為違約，其因此所造成賣方之損害由買方負責

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買賣標之物之物權為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，均視同買方違約。就以上之違約雙方同意依第二十四條第二項違約之處罰規定辦理。

- 二、本契約產權移轉登記，買方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與買方連帶履行本契約之義務，買方並須自行負擔指定名義人所生之一切法律責任(依《公寓大廈管理條例》第四條規定本建物產權登記名義人應與基地上建物所有權人登記同為一人不得分離，故產權登記名義人須與本土地產權登記名義人同一人)。
- 三、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，並以一次為限，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 四、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房地總價款千分之壹手續費（最高以千分之壹為限），且因轉讓本約產生之各項稅費由買方負擔。

第二十條 房屋稅、地價稅之分擔比例

- 一、房屋稅以不動產移轉登記完成日為準，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。
- 二、地價稅以不動產移轉登記完成日為準，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，由買方應付給賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

第二十一條 稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、本買賣不動產應納之稅費等在不動產移轉登記完成前由賣方負責繳納，不動產移轉登記完成後由買方負責繳納。
- 二、辦理產權移轉登記應繳納之印花稅、登記規費、代書費、契稅、影印費及申辦銀行貸款之房貸保險費（含火險地震險）、帳務管理費等各項規費、雜費及臨時或附加之稅捐均由買方負擔。
- 三、為保持本建物良好品質及維護全體住戶之共同權益，買方應預繳每坪新台幣貳佰元管理基金，及預繳六個月管理費。賣方代管期間管理費收取標準為：房屋每月每坪新台幣捌拾元，汽車停車位每月每位新台幣伍佰元。【預繳之管理費正式起算日為使照取得後六個月開始起算；

賣方代管期間若超過六個月，買方應於期滿後依前開收取標準按月繳納管理費予賣方。】

四、本建物各戶（除一樓店舖外）由賣方代為統一申請裝設天然瓦斯配管及遮斷閥設備，買方不得以任何理由拒絕管線安裝，瓦斯錶由買方自行依搬遷時間另行申請，裝錶費及保證金由買方自行負擔。

五、尚有其他未約定之稅費應依相關法令或慣例辦理之。

六、前述買方應繳納之稅費及相關費用共計新台幣_____拾_____萬元整，買方應於收到賣方通知銀行對保或經賣方使用執照掛件後通知時繳納予賣方，屆時依實際支付費用結算多退少補。

第二十二條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證本標的物產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地之情事，賣方對於買方所購買之房屋土地如有設定抵押權（不含賣方、買方向金融機構貸款設定之抵押權）均應於取得買方之買賣全部價款時應負責辦理塗銷買方應有之部分，但若買方要求提前點交標的物並繳清價金者，則其塗銷登記之時間仍應配合賣方整批交付房屋土地之作業時間。

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、事變、政府法令變更或不可抗力之因素等不可歸責於賣方之事由，致本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、賣方違反本契約第九條第二、三項、第十條第二項、第二十二條第一項之規定者，於買方書面通知期限內仍未履行者，即為賣方違約，買方得解除本契約。解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款無息退還予買方，如有買方前已繳之遲延利息者應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____之違約金（不得低於百分之十五）。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、買方違反本契約第七條第四項、第十三條第五項、第十七條第二、三項、第十八條、第十九條第一項之規定者，於賣方書面通知期限內仍未履行者，即為買方違約，賣方得逕行解除本約，並得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額充作違約罰金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。如買賣標的物產

權已申報或移轉買方名義時，買方無條件配合撤銷申報或產權移轉返還賣方或其指定之人，其費用全部由買方負擔。

三、買賣雙方當事人除依前二項及本約第十一條第五項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條 住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本建物「住戶規約」之約束（詳如附件(八)），事後如區分所有權人之間共同另訂定本社區之規約時，買方亦應以本建物「住戶規約」為規約之基本內容，且不得與本「住戶規約」之原定意旨抵觸。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

第二十六條 特約條款

- 一、本建物消防系統及設備皆依消防法規施作，買方應現況裝設不得更改，如有違反或更改設置，應自行負相關責任。
- 二、買方如有進行室內裝修之行為時，應符合相關建築法規、技術規則及其他相關法令…等之規定辦理。賣方已經告知買方，買方並充份明白若日後於室內設有燃氣設備時，應依建築技術規則建築設計施工編第 243 條第 2 項規定：「應將燃氣設備集中設置並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。」
- 三、賣方於本建物留設有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視佈線架設（接通供應日期視其單位作業程序而定），其施工、裝機費用由買方自行繳納。
- 四、本建物之工地於施工期間，若買方未經賣方同意即擅自進入者，應自負一切安全及法律責任。
- 五、本約簽訂後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。
- 六、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶分擔之。
- 七、買方同意倘賣方於成屋時有銷售之需求，賣方得使用本建物之公共設施、外牆或其他顯目之公設部分(包括大廳、公共設施、樑柱…等)設置廣告物、接待中心進行銷售行為；前開銷售行為包括至完銷期間，賣方所委託之銷售人員，於社區內所進行之帶看行為。惟賣方應於本建物管理費正式起算日起至銷售期結束止之期間，每月支付租金新台幣貳萬元整予管理委員會，賣方銷售期間，買、賣雙方及管理委員會均不得更動調整，於銷售結束後，賣方應拆除廣告物、接待中心。

【買方確已知悉並同意簽名：】

第二十七條 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。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 送達處所履行

買賣雙方依本契約之各項通知、徵詢、聲明事項等，均以本約記載之指定送達地址掛號郵寄為之，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面掛號通知他方更正，如有拒收或無法送達致退回者，均以第一次投遞日期視為已依本約合法送達。

第三十條 附件效力及契約分存

- 一、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。
- 二、本契約書一式二份，由買賣雙方各執一份為憑。
- 三、本契約所有條款及有關附件之約定其效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人等均具有相同之約束效力。

第三十一條 未盡事宜之處置

本約係經雙方個別磋商訂定，買賣雙方同意本買賣事宜優先適用本約之約定辦理，如有未盡事宜，始依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件(十)同業連帶擔保協定影印本

新北市不動產開發商業同業公會 函

會址：中和區中山路2段118號3樓之2

電話：02-2248-5638 傳真：2248-5691

受文者：麗盛建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年2月20日

發文字號：新北不動產字第109020號

逕別：

附件：申請資料影本拾份、同業連帶擔保保證書貳份

主旨：有關麗盛建設股份有限公司「新北市政府工務局建造執照107板建字第00102號」建照案(基地坐落：新北市板橋區江翠段14、15、16、27、27-1、27-2、27-3、28、29地號共九筆)擬由麗源建設股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符中華民國107年3月12日內政部(內授中辦地字第1071301704號)公告「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」，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司中華民國109年1月13日申請案辦理(本會收件編號：109004)。
- 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」審議委員會」於中華民國109年2月17日第2次會議審核後，認定尚符旨揭內政部規定。
- 三、檢送貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份(如附)。
- 四、請於文到後10日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號回寄予本會，俾供查詢。

正本：麗盛建設股份有限公司。

副本：麗源建設股份有限公司。

理事長 劉炳煌