

## 【好風光Ⅱ】房地預定買賣契約書

### 契約審閱權

本契約於簽訂前賣方已依消費者保護法第 11 之 1 條規定，給予買方合理審閱期間，並經買方\_\_\_\_年\_\_月\_\_日攜回合約審閱\_\_日（契約審閱期間至少五日）詳細審核完畢，契約所有條款及雙方之權利義務內容規範及不明之處，經雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並同意依約履行。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章： 麗源建設股份有限公司



# 【好風光Ⅱ】房地預定買賣契約書

買 方：

立契約書人：

賣 方：麗源建設股份有限公司

茲為不動產開發信託案【好風光Ⅱ】房地買賣事宜，經雙方合意訂立本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 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 房地標示及停車位規格

### 一、土地座落

新北市淡水區海天段 171、177、177-3 地號（如附圖一：地籍圖），面積共計 6,249.73 平方公尺（約 1,890.54 坪），其使用分區為都市計畫區內第二種住宅區。

### 二、房屋座落：

同前述基地內地上建物共計 276 戶，買方承購編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶。（以下簡稱本建物，詳如附圖二房屋平面位置圖），為新北市政府工務局 105 年 11 月 3 日核准 105 淡建字第 00474 號建造執照。（如附件一：建造執照影本）

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬 法定停車位自行增設停車位無障礙停車位，為地下\_\_\_\_\_層平面式，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，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格為：

長 6.00 公尺、寬 2.75 公尺、高 2.1 公尺。

- 長 6.00 公尺、寬 2.50 公尺、高 2.1 公尺。
- 長 5.50 公尺、寬 2.50 公尺、高 2.1 公尺。
- 長 6.00 公尺、寬 2.30 公尺、高 2.1 公尺。
- 長 5.50 公尺、寬 2.30 公尺、高 2.1 公尺。

(尺寸計算標準以分界線外緣或中心線為準)另含車道及其他必要空間，面積共計：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，占共有部分總面積 15,276.65 平方公尺(車公+大公總面積)之比例為壹拾萬分之\_\_\_\_\_ (計算方式如附件二所示)。(如附圖三：停車空間平面圖)。

- (二) 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。
- (三) 本大樓於地下四層設置 276 個機車位，其產權屬於公共設施登記面積，以每戶配置一個機車位為原則。本戶持有地下四層機車位編號第\_\_\_\_\_號。
- (四) 本停車場車道出入口限高 2.1 公尺以下車輛。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買案名【好風光Ⅱ】編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地應有權利範圍為拾萬分之\_\_\_\_\_，持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

土地持分計算方式係以每戶專有部分面積(\_\_\_\_\_平方公尺，約\_\_\_\_\_坪)占全部房屋專有部分面積總和(21,248.03 平方公尺，約 6,427.53 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。

為滿足持分總和為一，登記持分若有進位取捨問題，應以賣方計算之登記持分為準。

## 二、房屋登記面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），包含：

（一）專有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）包含：

1. 主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積（即陽台）\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

3. 附屬建物面積（即雨遮）\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

（雨遮登記產權面積不計售價不計找補）

（二）共有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

1. 當棟小公：面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）

2. 全區大公：面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）

（三）主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、前條面積包含之項目、計算方式詳如（附件二）房屋及停車空間面積計算及公共設施分配說明。

二、共同使用部份分擔之面積，倘因設計變更或共同設備位置調整或登記相關法令變更致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本約第五條之面積誤差找補約定處理。

## 第五條 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，部份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、依第三條計算之土地面積、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），無息於交屋時一次結清。

三、前項之土地面積、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。

#### 第六條 契約總價（內含汽車停車位價款）

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（內含加值營業稅）

（一）專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1、主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

2、附屬建物（陽台）：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（二）共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（內含加值營業稅）

四、本契約總價不含本約第二十三條第八項相關費用。

#### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋履約保證方式為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臺灣新光商業銀行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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

（詳附件三：履約擔保機制、附件三之一「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項）

## 第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

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。

買方應依(附件五:付款明細表)約定，於接獲賣方通知繳款三日內(以郵戳為憑)匯入賣方指定帳戶(新光銀行桃園分行，帳號:0231-10-9888888，帳戶:臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶)或開立抬頭為「臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶」禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清，以確保買賣雙方權益。

## 第八條 逾期付款之處理方式

依前條約定各期價款如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賣方。

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，雙方同意依第二十六條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。

## 第九條 貸款約定

- 一、買方欲自行辦理貸款者，應於賣方申請使照後通知七日內指定貸款金融機構，提供辦理貸款文件及窗口，未指定者得由賣方指定之，並由賣方委任之地政士辦理。
- 二、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，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。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，買方應於賣方書面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，買方所訂購之房

屋及其坐落基地之持分應共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構，於產權登記移轉買方名義及抵押設定完成時由金融機構直接代為撥付予賣方繳納期款，買方無異議。

三、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(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。
- 2、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。
- 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。

四、買方確認申貸之金融機構辦理對保貸款手續時，買方須預立帳戶存摺或撥款委託書、取款憑條、密碼，開立同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之商業擔保本票交予賣方保管(買方如期撥款予賣方時，於交屋同時退還商業本票)，並授權賣方於前該房屋之抵押權設定完成三日內，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶，買方始得領回產權證件等，非經賣方書面同意，不得藉任何理由阻止給付。

五、買方應於使照取得前，依賣方通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶對保及用印等，授權金融機構依下列方式辦理撥款：



於實際核准貸款金額範圍內，撥（匯）入**新光銀行桃園分行**，帳號：**0231-260-0043187**，戶名：**麗源建設股份有限公司**還款備償專戶，以清償原設定抵押權所擔保之貸款。

將實際核准之貸款金額或前項餘額悉數撥（匯）入賣方於**新光銀行桃園分行**，帳號：**0231-10-9888888**，帳戶：**臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶**帳號內。

- 六、買方經賣方以存證信函催繳經送達七日仍未完成金融機構貸款之手續或撥款，除應加計給付賣方遲延利息外，賣方得行使本票或擔保權利，請求支付或產權反設定予賣方或依第二十六條違約之處罰規定處理，買方不得異議。
- 七、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方須依照貸款機構之規定，依約履行義務。為促使賣方取得貸款金額，於賣方代為辦理貸款期間，如須買方及保證人提供文件（如印章、委託書、財力證明、戶籍謄本等資料）或須親自會同辦理或開戶時，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或買方若因辦理貸款條件不合或中途改變主意不貸或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或擅自向金融機構表示拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、或因買方任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者。如有上述情事，視為買方放棄貸款，依本條第十二項約定處理。
- 八、買方倘於賣方取得貸款之前終止或解除委託，買方應於接獲賣方書面通知之日起十日內無條件向賣方壹次補足或付清，但於委託關係消滅前因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。
- 九、賣方於取得核貸金額後，應於交屋同時退還禁止背書轉讓之擔保本票予買方。
- 十、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。

#### 第十條 貸款撥付約定

本買賣契約有前條貸款約定者除交屋保留款外，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、第三項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。

## 第十一條 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

- (一) 本契約地下層共六層，總面積約 14,204.48 平方公尺(約 4,296.85 坪)，扣除第四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外，其餘面積約 12,533.42 平方公尺(約 3,791.36 坪)為汽車停車位面積，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) 本大樓之停車位空間依相關法令劃定分設地下一至六層平面汽車停車位，法定汽車位停車位 265 個、法定無障礙停車位 6 個，共計 271 個汽車停車位，供本社區住戶購買使用。
- (三) 若另購買汽車停車位者，則由各該車位承購戶個別持分之，並按(詳附圖三:停車空間平面圖)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。未購買汽車停車位住戶則不持分亦無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，並同意有購買汽車停車位之人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。

### 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、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約

草約訂定之。

本建物三樓、四樓、十樓露台分別按其坐落區位由各該坐落區位之住戶分別永久管理使用（附圖四：約定專用標示位置圖），但其使用內容亦不得違反有關之建築法令或為其他有損害區分所有權人之行為。

露台約定專用如下：

- (1)編號 A 之露台為 A1-3F 之區分所有權人約定專用。
- (2)編號 B 之露台為 A3-3F 之區分所有權人約定專用。
- (3)編號 C 之露台為 A4-3F 之區分所有權人約定專用。
- (4)編號 D 之露台為 A6-3F 之區分所有權人約定專用。
- (5)編號 E 之露台為 B1-3F 之區分所有權人約定專用。
- (6)編號 F 之露台為 B3-3F 之區分所有權人約定專用。
- (7)編號 G 之露台為 B4-3F 之區分所有權人約定專用。
- (8)編號 H 之露台為 B6-3F 之區分所有權人約定專用。
- (9)編號 I 之露台為 A3-4F 之區分所有權人約定專用。
- (10)編號 J 之露台為 A6-4F 之區分所有權人約定專用。
- (11)編號 K 之露台為 B1-4F 之區分所有權人約定專用。
- (12)編號 L 之露台為 B4-4F 之區分所有權人約定專用。
- (13)編號 M 之露台為 A1-10F 之區分所有權人約定專用。
- (14)編號 N 之露台為 A4-10F 之區分所有權人約定專用。
- (15)編號 O 之露台為 B3-10F 之區分所有權人約定專用。
- (16)編號 P 之露台為 B6-10F 之區分所有權人約定專用。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

五、各戶冷氣主機位置、公設空調冷氣主機位置（詳附圖五：冷氣主機裝設位置圖）、植栽、大小分佈樣式依賣方指定規範施作。

六、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約，買方同意不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議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。

## 第十二條 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之建材設備表（如附件七：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、電弧爐煉爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，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，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依第二十六條違約之處罰處理。

## 第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 106 年 9 月 1 日前開工，民國 113 年 6 月 30 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，並於取得使用執照六個月內通知買方辦理主建物及附屬建物之點交。

賣方如果提前完工時，買方同意依本契約第十六條之約定配合辦理本契約房屋所有權移轉登記，絕無異議。

但有下列情事之一者，得順延完工時間：

- (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、本建物之庭園景觀、植栽、門廳及其他公共設施、機電設備，依法應由本社區管理委員會派員驗收點交，不受本條第一項所定完工期限之限

制。

- 三、賣方如逾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。

#### 第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方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。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，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，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，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 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，則賣方於交屋時一次結清。

#### 第十五條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（指本戶專有部份）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。

雙方驗收時，買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應詳細載明於交屋驗收單上要求賣方限期完成修繕。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。

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，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)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。

## 第十六條 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、賣方違反前二項之約定，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)依本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。
- (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。
- (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在辦理移轉登記以前全部兌現。

五、買方應於對保同時或依賣方通知將產權移轉登記及申辦銀行貸款所需交付之文件書類備齊，並委由賣方代刻印章（詳附件六：代刻及使用印

章授權書)，交予賣方指定之地政士專責辦理。

- 六、依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，本建物產權登記名義人應與基地所有權人登記為同一人不得分離，故產權登記名義人須與土地產權登記名義人為同一人。
- 七、第一項、第二項之辦理事項，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。

#### 第十七條 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款義務：
  - (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、本契約所稱之交屋，乃指賣方交付本契約標示之主建物、附屬建物、停車位，不含共用部份等公共設施。買方不得以共用部分未完成為理由，拒絕辦理交屋。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續簽具交屋憑單後，將土地所有權狀、建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、鎖匙、規約草約、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。
- 四、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。

- 五、完成交屋前，非經賣方書面同意，買方不得進入本房屋自行施工或遷入，否則以竊佔論處辦理。
- 六、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。

#### 第十八條 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。
- 三、公共空間之活動傢俱（設備）、飾品、畫作、雕像、地毯、窗簾等依公設點交時之現況、數量移交之。
- 四、賣方依公寓大廈管理條例第五十七條規定完成點交共用部分、約定共用部分及附屬設施設備並檢測功能正常無誤交予管理委員會或管理負責人並向主管機關完成移交報備後，賣方應將住戶所繳之管理費、管理基金，扣除賣方代管期間於公共管理費動支日起支付之款項後（代支款項包括：社區公共管理費、物業保全清潔人事費、垃圾清運清潔費、行政耗材雜支費、公共設施維護費用、電梯維護保養費、公共用水、電、公共區域清潔用品、消耗品、文具、電信、保險費等），無息移交核備之管理委員會之金融專戶；另依公寓大廈管理條例第十八條第一項申請使用執照時所提撥專戶之公共基金，則由公庫依規定撥付。



五、依公寓大廈管理條例之規定，公共設施設備移交對象為管理委員會或管理負責人，若現況尚未成立管理委員會或尚未移交完成時，買賣雙方同意公共設施(備)由賣方委請之物管公司管理經營維護，移交前如賣方試營運已開放公設使用，則於管理委員會成立移交公設時以已使用現況移交，且買方已充分認知公共空間設備設施為賣方無償增設故不得要求賣方更新或補償。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

### 第十九條 社區管理

- 一、賣方於本社區區分所有權人登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，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。
- 二、買方同意本社區未成立管理委員會時，為維持良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，由賣方代為委託專業物業管理公司組織服務中心，直接管理維護社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務並完成公設移交為止。賣方於代管期間內，代為擬定社區的各項管理辦法，如裝潢工程管理、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委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。
- 三、本社區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社區「社區管理規約」之約束如(附件九：社區管理規約)，事後如區分所有權人之間另訂本社區之規約時，亦不得與本「社區管理規約」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。
- 四、買方應遵守(附件十：裝潢(修)施工管理辦法)中各項裝潢施工管理規定施工，並保證承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定，若有損害公共設施、堆置垃圾、傾倒廢棄物、堆置建材等違規，致發生損害或費用時，賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，損及賣方或

他人權益時願與承包商及相關施工人員負連帶責任。

**五、申請裝潢施工辦理事項：**

(一) 每戶應繳交裝潢施工保證金新台幣參萬元，包含一切各類簡易施工，保證於施工期間無破壞公共設施、無違反社區裝潢管理規定，並於完成裝潢施工驗退後扣除裝潢管理費後餘額無息退還之。如有涉及隔局變更應經結構技師審查核可。

(二) 另每戶於裝潢期間應繳交裝潢管理費，其收取方式如下

1、裝潢(修)施工期間 1~30日：每日繳納裝潢管理費 100 元

2、裝潢(修)施工期間 31~60日：每日繳納裝潢管理費 150 元

3、裝潢(修)施工期間 61~90日：每日繳納裝潢管理費 200 元

4、裝潢(修)施工期間 91日以上：每日繳納裝潢管理費 300 元

裝潢施工期間依社區規定可施工日期計算施作天數，相關辦理程序由物業管理執行。

(三) 代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由賣方收取，不列入財務移交範圍內，管理委員會核備成立後之裝潢施工保證金及裝潢管理費由管理委員會制定收取及退費；未繳交裝潢施工保證金者，不得進入本大樓裝潢施工，以維護全體區分所有權人之權益。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

(四) 上述費用匯入依賣方指定帳戶(臺灣新光銀行桃園分行，帳號：0231-10-999888-8，戶名：麗源建設股份有限公司)或開立抬頭為『麗源建設股份有限公司』禁止背書轉讓之即期支票繳納予賣方。

**第二十條 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、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等)保固十五年(不含水電管線路或表層裝修材)。

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。但下列項目則不在保固範圍內：

- （一）玻璃、紗門、油漆、水電配（零）件、衛浴配（零）件、五金（各物件清潔清洗）。
- （二）因房屋使用及附屬設備運轉所造成之損耗物件及廠商定期維護保養清潔費用。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、公共設備：

- （一）公共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機、消防設備、門禁監視系統、污廢水泵浦、水電管線路）於管理委員會成立三個月後起保固一年（不含損耗物件及定期清潔保養費）。
- （二）公共園藝於管理委員會成立後依園藝現況移交不點收。
- （三）於保固期內須定期保養之公共設備，建議管理委員會與設備原廠商簽定保養合約，以確保雙方權利義務及釐定責任，若委由其它廠商保養造成設備原件不符其相關責任由管理委員會自行負責，賣方不負保固責任。
- （四）因天災地變、買方及管理委員會未善盡管理及一般注意義務管理、使用不當所造成之毀損或正常耗損，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。（交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方屋內進行社區共同設備之修繕、保養時，依公寓大廈管理條例第六條之規定，買方或管理委員會應無條件配合修繕、保養）。

四、防水工程：

- （一）住家室內防水工程自交屋日起保固二年。
- （二）公設防水工程自使照取得日後起保固三年。

五、本建物室內客、餐廳、臥室隔間牆採輕質灌漿之輕隔間牆，並於樑下、柱邊、R C 牆與輕隔間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之現象，不在保固維修範圍內。

- 六、各項排水系統交屋時皆經當場測試排水正常買方簽認後，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他設備管線損傷者，不適用本條約定。
- 七、保固期內非買方或管理委員會使用、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買方之事由者，賣方負責修繕；保固期外維修事項，賣方協助通知協力廠商實地勘察估價維修費用由買方負擔。

## **第二十一條 房地轉讓條件**

- 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、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之\_\_ (最高以千分之一為限)之手續費。

## **第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例**

- 一、地價稅以賣方通知所載之交屋日為準，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。

## **第二十三條 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，但買方未依第十六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、委託地政士實價登錄代辦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、若有公證時費用由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、本社區為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，買方應於賣方通知繳交本條所列各項費用同時，預繳依權狀坪數每坪新台幣 200 元之管理基金及預繳六個月之管理費予賣方，由賣方代管期間制定管理費收取標準：住家每月每坪 80 元，汽車位每月每位 500 元，行動不便機車位每月每位 200 元(殘障人士則每月每位 150 元)，大機車位每月每位 150 元，小機車位每月每位 100 元，買方不得以任何理由拒絕繳付。
- 五、社區公共管理費動支日為使用執照取得後半年起算，於動支起算日起買方依交屋日開始負擔社區公共管理費，買方不得拒絕。管理費動支起算日前本社區所產生之公共費用(如：物業保全人事費用、公共水電費用等)由賣方負擔回饋住戶。代管期間為維社區公設品質開放使用之時程授權代管期管理負責人麗源建設股份有限公司制定之。

【買方同意並簽章：\_\_\_\_\_】

- 六、上述預收管理費乃用以管理費動支日起支付每月常態性管理費用，並於本社區之管理委員會成立報備核可及完成公設點交時，結算管理費支出後餘額及管理基金無息移交報備成立之管理委員會統籌運用。代管期間如達召開第一次區分所有權人會議規定時，管理負責人應依法召開區分所有權人會議成立管理委員會。
- 七、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。
- 八、以上買方應繳之稅費及相關費用約計新台幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，應於金融機構對保同時開立抬頭為『麗源建設股份有限公司』禁止背書轉

讓之即期支票預繳予賣方或匯入賣方(臺灣新光銀行桃園分行，帳號：0231-10-999888-8，戶名：麗源建設股份有限公司)帳戶內。

九、買方如未按賣方通知之期限內預繳本條所列之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

十、買方自公共管理費動支日起(含視為點收完成)不論是否遷入(包含代管期間)，依交屋日起應負擔下列費用：

社區管理費用：預繳管理費支付下列費用

1、屬於公共共同使用應由全體用戶應分擔之水電費。

2、社區物業保全清潔人事費、垃圾清運清潔費、行政耗材雜支費、公共設施維護費用、電梯維護保養費、社區公共意外險保費等及其他管理維護產生之相關費用。

#### **第二十四條 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等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定期日\_\_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。

#### **第二十五條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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\_\_\_\_\_(最高不得高於百分之十五)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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償或補償任何費用。

### **第二十七條 通知及送達**

雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項得以書面按本契約所載地址以掛號郵寄為準(地址如有變更應即以書面通知他方)，如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期為合法送達之日期。

### **第二十八條 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。

### **第二十九條：特別約定事項**

- 一、本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，買方應依現況裝設不得更改，如有違反者或拒絕設置或擅自更動喪失原有功能者，應自負相關公共安全責任。
- 二、本大樓共有部分之公共水、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、分區依比例分攤之。
- 三、賣方於本棟建築物預留有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視基礎佈線架設(接通供應日期視其單位作業程序而定)，其後續施工及裝機費用均由買方自行繳納。

### **第三十條 合意管轄法院**

因本契約發生之訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十一條 契約效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。

### **第三十二條 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：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋及停車空間面積計算及公共設施分配及產權登記說明
- 三、履約擔保機制(含三之一「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項)
- 四、蒐集、處理及利用個人資料告知事項
- 五、付款明細表
- 六、代刻及使用印章授權書
- 七、建材設備表
- 八、社區外觀管制切結書
- 九、社區管理規約
- 十、裝潢(修)施工管理辦法

附 圖：

- 一、地籍圖
- 二、房屋平面位置圖
- 三、停車空間平面圖
- 四、約定專用位置圖
- 五、冷氣主機裝設位置圖
- 六、充電樁可裝設位置圖

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：麗源建設股份有限公司

法 定 代 理 人：林 君 紋

統 一 編 號：89496932

公 司 地 址：新北市五股區成泰路一段189巷16號13樓

連 絡 電 話：(02) 8295-3800

不 動 產 經 紀 業：大心廣告有限公司

法 定 代 理 人：陶 德 天

公 司 統 一 編 號：65670185

不 動 產 經 紀 人：侯 鸞 嬌

不 動 產 經 紀 人 證 照 字 號：(108) 新北經字第 003660 號

中 華 民 國 年 月 日

## (附件二) 房屋及停車空間面積計算及公共設施分配及產權登記說明

壹、房屋面積說明如下：

一、主建物：即一般所稱室內面積。

二、附屬建物：陽台、雨遮。

三、共用部分詳如下列：

(一) 各棟小公(A棟小公面積3,624.35平方公尺,約1,096.37坪、B棟小公面積3,723.23平方公尺,約1,126.28坪)

1、地下一層至地下五層：電樓梯間。

2、地下六層：電樓梯間、水箱。

3、地上一層至地上二十五層：電樓梯間。

4、屋頂突出物一、二、三層：電樓梯間、管道間、安全梯、機械室、水箱等

(二) 大公(與車公合併為同一建號總面積約15,276.65平方公尺,大公占總面積之比例 $17957/100000$ )2,743.23平方公尺(約829.83坪)

1、地下六層：地下六層總面積扣除小公、汽車停車空間及車道其他必要空間面積等。

2、地下五層：地下五層總面積扣除小公、汽車停車空間及車道其他必要空間面積等。

3、地下四層：地下四層總面積扣除小公、汽車停車空間及車道其他必要空間面積等。

4、地下三層：地下三層總面積扣除小公、汽車停車空間及車道其他必要空間面積等。

5、地下二層：地下二層總面積扣除小公、汽車停車空間及車道其他必要空間面積等。

6、地下一層：地下一層總面積扣除小公、汽車停車空間及車道其他必要空間面積等。

7、第一層：第一層總面積扣除小公後面積。(包含梯廳、健身室、交誼室、閱覽室、游泳池、運動區、廁所、管委會使用空間等)。

8、第二層：第二層總面積扣除小公後面積。(包含管委會使用空間等)

(三) 車公 (與大公合併同一建號總面積 15,276.65 平方公尺, 車公占總面積之比例  $82043/100000$ ) 12,533.42 平方公尺(約 3,791.36 坪)

1、汽車停車空間總面積: 地下一、二、三、四、五、六層總面積扣除小公及大公面積後為汽車停車空間總面積, 以車位大小與全部車位數之大小比例計算持分面積。

2、每一停車位面積均含汽車停車空間、車道及其他必要空間面積。

3、車位持分分配(長、寬, 共 個, 持分共計, 每個持分)

a. 6.0 公尺、2.75 公尺, 共計 21 個, 持分共計 0.06888, 每個 0.00328

b. 6.0 公尺、2.50 公尺, 共計 224 個, 持分共計 0.67424, 每個 0.00301

c. 5.5 公尺、2.50 公尺, 共計 1 個, 持分共計 0.00302, 每個 0.00302

d. 6.0 公尺、2.30 公尺, 共計 19 個, 持分共計 0.05263, 每個 0.00277

e. 5.5 公尺、2.30 公尺, 共計 6 個, 持分共計 0.02166, 每個 0.00361

四、房屋共用部分持分面積計算:

(一) 專有部分: 主建物、附屬建物(陽台、雨遮)。

(二) 當棟小公分配如下:  $\text{當戶小公面積} = \text{當棟小公總面積} \times (\text{當戶房屋專有部分面積} / \text{當棟房屋專有部分面積總和})$

(三) 大公分配如下:  $(\text{大公面積} = \text{大公車公總面積} - \text{車公面積})$

$\text{當戶大公面積} = (\text{大公車公總面積} - \text{車公面積}) \times (\text{當戶房屋專有部分面積} / \text{全區房屋專有部分面積總和})$ 。

(登記持分若有進位取捨問題, 應以賣方計算之登記持分為準。)

貳、本約買賣面積依下列方式計量面積:

一、建築物之外牆, 以牆之外緣為界。

二、建築物共同之牆壁, 以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共同牆壁, 依第二款之規定, 無隔牆設置者, 以使用執照竣工平面圖區分範圍為界, 其面積應包括四周牆壁之厚度。

參、除主、附屬建物部份有單獨所有權權狀外, 共用部分持分面積及汽車停車空間持分面積依地政機關登記為準。