

房屋土地預定買賣契約書

買方：
立契約書人
賣方：百邑建設企業有限公司
法定代理人：吳 芳 綾

茲為【百邑富都匯】(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 合約審閱及雙方權利義務之依據

買方向賣方購買本預售屋前，已將賣方所提供之本房屋土地預定買賣契約書於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱____日(契約審閱期至少五日)。

買方簽章：_____

賣方簽章：百邑建設企業有限公司

第二條 雙方權利義務之依據

賣方應確保廣告內容之真實性，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。

第一章 通 則

第三條 土地、房屋、停車空間標示及基地說明

一、土地座落

(一)新北市新莊區副都心段一小段 20-1、21、22 地號等 3

筆，面積共 3,780.78 平方公尺(約 1143.68 坪)。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依地政機關登記之新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)土地使用分區為都市計畫內第二種商業區。

二、房屋座落

(一)同前開土地內計劃 1 幢 2 棟興建地下五層、地上二十三層，經主管建築機關核准 110 年 05 月 17 日建造號碼為 110 莊建字第 00239 號(附件一)。

買方承購【百邑富都匯】編號_____戶_____樓房屋壹戶(以下簡稱本約，共計__戶)，房屋平面圖影本如(附圖一)。

(二)樓層高度標示

本社區各樓層高度(即室內樓板面至上層樓板面之垂直高度)：標準層集合住宅(不含屋突層)以上集合住宅每層高度為 3.6 公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。

三、汽車停車空間

(一)買方承購依建造執照圖說標示地下_____層編號第_____號停車位共____位，停車位屬法定停車位 自行增設停車位，位置如(附圖二)，其車位規格如下：

坡道平面式大車位，尺寸為長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

坡道平面式大車位，尺寸為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

坡道平面式小車位，尺寸為長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，

高 2.1 公尺。

□坡道平面式無障礙車位，尺寸為長 6 公尺，寬 5.5 公尺，高 2.1 公尺。

上述無障礙車位其中長 6 公尺，寬 1.5 公尺下車區與相鄰無障礙車位共同使用。

(二)買方購買之汽車停車位共____位，另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)。本社區汽車停車位之面積包括停車位置、車道及其他必要空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積，買方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位。汽車停車位持分面積：本社區地下層共計五層並設有 285 個坡道平面式汽車停車位，其分配共有部分面積為 000 平方公尺(約 000 坪)，約占全部共有面積之持分為 000/1000000，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)出售及約定專用使用權予各停車位承購戶。本社區每一坡道平面式汽車停車位持分面積：每一法定或自設平面車位持分 000/1000000。

(三)買方所承購之汽車停車位無獨立權狀，其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記，故不得單獨出售予非本社區區分所有權人。本社區停車空間面積占共有部分總面積 51.41%。

(四)買方購買之停車位若屬自行增設停車位者，其登記方式同法定停車位，雙方無另訂該自行增設停車位買賣契

約書，其有關事宜悉依本契約書約定為之。

第四條 房屋、土地面積

一、土地面積：

買方購買本社區____戶，其土地持分面積____拾____點____平方公尺(約____點____坪)，應有權利範圍為10,000分之____，計算方式係以買賣房屋之專有部分(主建物加陽台)面積____拾____點____平方公尺(約拾____點____坪)占區分所有全部專有部分總面積____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。

二、房屋面積：

本房屋面積共計____佰____拾____點____平方公尺(約拾____點____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)。

1.主建物面積計____拾____點____平方公尺(約拾____點____坪)。

2.附屬建物面積計____點____平方公尺(約點____坪)。包括：

陽臺____點____平方公尺(約____點____坪)。

(二)共有部分，面積計____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)。

(三)主建物及附屬建物面積占本房屋得登記總面積之比例約____%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 共有部分與約定共用項目、總面積及面積分配比例計算

一、共用部分係指：

- (一)壹樓大廳防災中心、緩衝空間、廁所、管道間、緊急升降梯、無障礙升降機、管委會空間、梯廳、排煙室、特別安全梯、陽台、汽車車道、機車車道、管理員室。
- (二)所有各層樓梯廳、管道間、緊急升降梯、無障礙升降機、梯廳兼排煙室、特別安全梯、陽台。
- (三)地下一層防空避難室及地下一至五層台電配電場所、發電機房、電信機房、消防水池、垃圾貯存空間、垃圾車暫停車位、裝卸車位、進風機房、排風機房、機車位、梯廳兼排煙室、無障礙安全梯、汙水處理雨水回收機房、水箱。
- (四)屋頂突出物一、二、三層之梯廳、梯廳兼排煙室、特安梯、消防機房、消防水池、水箱、及其他依法應列入共用部分均屬之。
- (五)本社區共用部分總面積計約 000 平方公尺(約 000 坪);專有部分總面積計約 000 平方公尺(約 000 坪)。
- (六)地下層停車位
本社區地下層共計五層並設有 285 個坡道平面式汽車停車位，總面積 000 平方公尺 (約 000 坪)，扣除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，其餘面積為 000 平方公尺(約 000 坪)，約占全部共有面積之持分為 000/100000，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)出售及約定專用使用權予各停車位承購戶。
- (七)地上二、三層之廁所公為當層之 B1,B2,B3,B4 戶別之共有部分。
- (八)地上一層之 G3 類餐廳專有部分面積約定為共用部分及

其使用：

約定地上一層 G3 類餐廳專有部分面積為共有部分，此戶專有部分面積分攤係由住宅棟各戶買受專有部分面積與住宅棟全部區分所有專有部分面積之比例而計算之。G3 類餐廳(含共有部分)計〇〇〇平方公尺(約〇〇〇坪)。

- 二、前項共用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。其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、為購買地下室車位之住戶，無持份車位面積，不得對地下層車位承購人為干涉或主張。

第六條 房屋、土地面積誤差及價款找補

- 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、本約土地持分面積、房屋主建物或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，買方以找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以本合約第七條約定之土地、主建物、附屬建物、共有部份價款除以各面積所計算之單價(不含車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、本約土地持分面積、房屋主建物或登記總面積如有誤差超過百分之三(含)以上者，買方得解除本契約。

第二章 價金給付專章

第七條 房屋土地買賣總價款

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(內含汽車停車位價款新臺幣____佰____拾____萬元整)。

- 一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 二、房屋價款(含營業稅)：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- (一)專有部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。
- 1.主建物部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。
- 2.附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。
- (除陽臺外，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。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列勾選該項處理：

不動產開發信託

- 一、本預售屋所辦理之履約擔保方式為『不動產開發信託』，其內容係指由本公司將本案土地及興建資金信託予『_____』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。
- 二、付款方式及受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料及相關查詢操作程序將於受託機構網頁、網址及相關程式建置完妥後記載於賣方收款通知書。

價金返還之保證

本預售屋由全國農業金庫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(附件三)「價金返還之保證契約影本」。

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、繳納各項稅費資金控管事宜。前開信託之受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託，但賣方未依約完工或交屋者，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，買方可持本買賣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，買方可持本買賣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連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款方式及逾期付款處理方式

- 一、買方同意除訂金、簽約金、及開工款外，應於賣方按本契約(附件二)「付款明細表」所完成之工程進度，依約支付該期工程款，其每期付款間隔日數應在二十日以上，買方並於接獲賣方書面繳款通知書七日內(為避免疑議，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，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一次繳清；所繳之期款存入『百邑建設企業有限公司新莊副都心一小段價金返還保證專戶』，專戶帳號詳如附件三。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。
- 二、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，買方應負給付遲延責任，自繳款通知書所載繳款截止日起算，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

三、各期應繳款及遲延利息，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳者，經賣方以存證信函或其他書面催繳通知，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條第二項違約規定辦理。但若經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 貸款約定

本房屋土地預定買賣契約書之付款明細表(附件二)約定銀行貸款金額為新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整(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，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。買方得依下列方式給付予賣方：

一、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，以現金或即期支票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；賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途，賣方應於買方已繳清該期款項並兌現後，同時將該商業本票無息返還買方。賣方於取得本戶契稅單時，應即通知買方於七日內繳交另半數未繳金額予賣方，且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理本戶房地產權移轉登記予買方。

二、辦理貸款

(一)委託貸款

- 1.買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內(賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續)辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦理貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「三方撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，同時將該商業本票無息返還買方。
- 2.辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契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.買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)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A.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。
 - B.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；或雙方同意解除契約。
 - (2)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。

(3)可歸責於買方時：

買方應於接獲賣方通知之日起____日(不得少於三十日)內一次給付差額或經賣方同意分期給付其差額。

(二)自洽貸款

- 1.買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、買賣契約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內(賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續)，向賣方提出申請，且須簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方始有配合辦理之義務，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，同時將該商業本票無息返還買方。
- 2.賣方應於取得使用執照後，將房地必要資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- 3.買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作天內或本約建物第一次總登記完成後三十日內，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「三方撥款委託書」等其它自洽貸款所需撥付文件交予賣方，若買方未於期限內辦妥上述手續或交付貸款所需文件，每逾一日買方應加計依預定貸款金額計算萬分之二遲延利息予賣方。

- 4.買方應提供自洽金融機構用印出具之「三方撥款委託書」交予賣方，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，將貸款金額即時直接撥入賣方帳戶內。
- 5.買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

(三)買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

- 1.買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納。
- 2.買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，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
- 3.買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)，買方需於本契約使用執照核發後五日內以書面向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
- 4.買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，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配

合各項貸款手續需要，需由買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、撥款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣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，買方願依賣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。

6.買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，於交屋同時將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。

7.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，並非交屋保留款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額(如買方為不貸款戶，則逕依本條第一項不辦理貸款之約定，於賣方通知繳款期限內繳納應繳價款)，除有違反第十條第二項、第三項或其他重大瑕疵致無法居住使用外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款金額予賣方。

8.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。

三、本約房屋土地產權如已移轉登記為買方名義，但賣方因買方因素以致未取得全部價金時，買方同意授權賣方得以

本約房屋土地為抵押物，設定以賣方為權利人之抵押權，本抵押權於賣方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由買方負擔。

第三章 工程專章

第十條 建材設備及其廠牌與規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表(附件四)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；但賣方若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、賣方保證本社區建築物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，如有造成買方生命、財產、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，雙方同意依本契約第二十五條違約條款辦理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 110 年 11 月 17 日之前開工，民國 120 年 11 月 17 日(亦即自開工日起算 120 個月)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事由時，其影響期間。

- 二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，買方得依第二十五條違約約定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、賣方得依建築法規規定辦理本社區工程變更設計。
- 二、買方不得對本房屋結構外觀(包含門窗)及公共設施等要求變更，但買方如對本戶內部裝修要求變更或增減工程時，應依本約(附件八)「工程變更設計處理辦法」處理，但如影響工程進度時，賣方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。
- 三、買方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約(附件六第十九條)「裝潢施工管理辦法」規定。

第十三條 工程其他約定

- 一、於不影響買方專有部分之權益時，賣方有變更本社區戶數之權利。就未售出部分變更隔間、戶數，賣方不另行通知。
- 二、本社區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，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，惟賣方需於確認因前述情況必需調整買方停車空間位置及編號時，需檢付相關證明文件通知買方變更內容，以維護買方權益。
- 三、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，於不影響買方專有部分之權益時，賣方得依相關法令或主管機關要求，進行變更設計。
- 四、本社區之供水、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)及其他公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設

- 置目的善加管理及維護，如因管線事業單位設計或賣方變更設計之需要而另行指定設置位置或要求增加設置。
- 五、為提升本社區永續之價值且住戶日後修繕維護之便利，本社區室內管線之局部採明管配置，買方已明確知悉。
- 六、排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，不另施作天花板包覆，部分管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放。

第 四 章 產 權 登 記

第十四條 房地及車位所有權移轉登記及期限

- 一、本約房屋及土地所有權之移轉登記，除另有約定，依其約定者外，賣方應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦相關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由賣方全數負擔；若損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、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)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，預立各項取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立與付款明細表(附件二)銀行貸款同額之受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓擔保本票予賣方；不辦貸款或貸款金額不足者，應於賣方通知繳款期限繳清或補足該款項。
- (三)前二款之費用，如以票據支付應在登記以前全部兌現。

- 四、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按本約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。
- 五、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，買方同意授權賣方或賣方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉、報稅、撤件等登記、實價登錄申報委託、銀行貸款等用途，並由買方簽訂代刻印章同意書(附件五)乙份，授權賣方使用。

第十五條 契約轉讓約定

- 一、自簽訂本契約日起，買方即為本買賣標的物之產權預定登記名義人，非經賣方同意，買方不得將本買賣標的轉讓予第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對賣方不生效力，且因此而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。
- 二、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，必須事先以書面徵得賣方同意始得轉售。賣方非有正當理由不得拒絕。
- 三、前項之轉讓，買方需於辦理轉讓手續同時支付本契約總價款千分之____(最高以千分之一為限)之轉讓手續費予賣方；如讓渡對象為配偶、直系血親則免收手續費。
- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，本轉讓手續以簽認三方讓渡協議書方式辦理，本契約書內容、標的、價金及原買方已作之設計變更等均不作更換。若有因讓渡所衍生之稅費需由買方及其受讓渡人自行負責，概與賣方無關，

其受讓渡人若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。

第十六條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得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，其因此所造成賣方及本社區其他買受人之損害應由買方負責賠償。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，買方並需負責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 稅規費暨其他費用負擔約定

一、買方應負擔項目

- (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，待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月份日數比例分算稅額。
- (三)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。
- (四)應由買方繳交之稅費，買方應於賣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)買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致

發生怠延遲申報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

(六)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，買方同意於接獲賣方通知時，預繳六個月管理維護費及社區修繕管理基金：

1.六個月管理維護費：依房屋權狀坪數計算，本社區住宅每月每坪新台幣玖拾元整，本社區平面式汽車停車空間每月每位新台幣伍佰元整，由區分所有權人會議決議管理使用之。

2.上述管理維護費用乃用以支付代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施之水費、電費、代理購置相關設備、及設備維護與耗材之費用...等)，該管理維護費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本社區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。

二、賣方應負擔項目

(一)土地增值稅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，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)本約房屋通知交屋日前之房屋稅及地價稅。

(三)建物所有權第一次登記相關費用。

(四)通知交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。

- (五)依公寓大廈管理條例相關規定提列專戶儲存之公共基金。
- 三、若因本契約產生之公證費用由買賣雙方各負擔二分之一；但另有約定者從其約定。如有未提及之其他相關稅規費用，依有關法令及交易習慣定之。

第六章 分管約定專章

第十八條 分管範圍約定

本基地大樓共有部分分管方式如下，買方同意並願意共同遵守：

一、本基地大樓分為二棟：

(一)住宅棟：係指二十三層之集合住宅大樓。

(二)商業棟：係指二十二層之飯店及辦公室大樓。

地下一層至地下五層共同使用部分分管範圍則詳如附圖(三)圖說所示。

二、住宅棟、商業棟各自依法成立住宅棟管理委員會、商業棟管理委員會，分別在各自分管範圍內，執行各棟公共事務管理。倘因法規限制，以致無法分設上述兩個管理委員會，則本大樓仍成立單一委員會，其下設住宅區、商業區，分別負責管理相關事務。

三、本基地住宅棟地上層以上樓層之公共空間，由住宅棟區分所有權人共同使用及管理。商業棟地上層以上樓層之公共空間，則由商業棟區分所有權人共同使用及管理。

四、地下層空間為商業棟及住宅棟停車空間，由商業棟管理委員會維護管理，並同意其清潔費以分別持有之面積比例分攤費用。

五、地下一層至地下五層的進排氣機房空間、電信機房、高壓變電室、排煙室一樓防災中心為住宅棟與商業棟所共有的機房空間。若涉及硬體與建築結構修繕，商業棟負管理維護責任並同意以分別持有之面積比例分攤費用。

六、本基地範圍內之開放空間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。

- 七、主管機關核備管理委員會組織後，並於住宅棟公共設施點交驗收後，由商業棟管理委員會代表向公庫申請撥付公共基金，公庫撥付專戶後，商業棟管理委員會應於七日內將住宅棟之公共基金，匯入住宅管理委員會專戶。公庫撥付之公共基金總金額為新台幣 4,107,066 元整(本基金實際金額依主管機關最終核定金額為準)，上述基金金額分配依兩棟建物登記面積(含汽車位面積)比例，計算至小數點第二位：住宅棟為 0.54，商業棟為 0.46(實際面積比例依地政主管機關登記簿為準)。
- 八、本基地申請黃金級綠建築標章，並於住宅棟公共設施點交驗收後，由商業棟管理委員會代表向公庫申請撥付綠建築維管基金，公庫撥付專戶後，商業棟管理委員會應於七日內將住宅棟之基金，匯入住宅棟管理委員會專戶，該維管基金的支出應依綠建築管理維護計劃，用於住宅棟公用之綠建築設施維護管理。綠建築之維護管理基金為新台幣 2,053,533 元整(本基金實際金額依主管機關最終核定金額為準)，上述基金金額分配依兩棟建物登記面積(含汽車位面積)比例，住宅棟為 0.54，商業棟為 0.46(實際面積比例依地政主管機關登記簿為準)。
- 九、為維持本社區良好秩序及全體住戶之公共權益，買方同意有關本基地大樓共同使用部分之管理範圍及管理約定，為住宅棟與商業棟全部區分所有權人對於共有產權使用管理之特別約定，凡屬公共修繕、公共事務涉及不同管理委員會時，買方同意授權管理委員會，全權商議處理，非經兩棟區分所有權人會議共同決議不得變更，並納入社區規約條款，買方及其繼受人或承租人等均應受其約束，日後

買方如將本房地產權移轉或出租與他人時，應將分管內容列入交代。

- 十、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。
- 十一、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（參照附件六第二條）。

第七章 驗收、交付及保固專章

第十九條 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(不含裝錶)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、驗收時賣方應提供驗收單予買方，就本契約所載之之瑕疵或工程未盡事宜部分載明於驗收單上，由賣方於限期完成修繕，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，於完成驗收單上之瑕疵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)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。
- 三、本約房屋施作防水塗佈區域，買方需告知繼受人及其裝修

公司於交屋後自行裝修時需避免會破壞防水層之裝潢施工，並考量安全載重，室內隔間部分需採輕隔間方式施作。另依住戶規約及裝潢施工管理辦法規定，買方裝修承包廠商裝潢施工前需提供裝潢施工各項圖說，經管理委員會或物業管理主管查核圖說並核發裝潢施工許可證明後始准予施工；買方及其裝修承包廠商如有違反本條約定導致本約房屋牆體、地坪防水造成破壞、上下層住戶房屋、裝潢受損，買方需負完全損害修復及賠償責任，與賣方保固責任無涉。

第二十條 通知交屋期限及相關費用之約定

- 一、賣方應於使用執照核發日起六個月內，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)買方須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)賣方如未於領取使用執照六個月內，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、買方應於收到賣方之交屋通知日起____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。
- 三、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規費等費用之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙；本契約書無需返還。
- 四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應

負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝表費用及保證金亦由買方負擔。

- 五、買方若未辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視同違約占用，賣方得逕行驅逐買方之占用，買方須負責占用行為造成之損害賠償及相關法律責任。
- 六、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣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。

第廿一條 公共設施部分之交付

- 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，會同管理委員會或推選管理負責人現場針對本社區水電、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之。
- 三、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，並由賣方通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 四、為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守社區住戶管理規約約定內容詳如(附件六)之規定。

第廿二條 保固期限及範圍

- 一、本契約保固自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時，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，賣方針對：

(一)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。

(二)固定建材、機電工程及其設備類(門窗、粉刷、廚具、衛浴設備...等)負責保固一年六個月。

(三)地壁磚負責保固一年六個月。

(四)防水工程負責保固一年六個月。

(五)非保固之範圍與責任：

- 1.耗材型相關配件之耗損(如：燈具本體、燈泡...等)。
- 2.因地震、天候變化或水泥收縮造成樑柱、牆壁粉刷層、地磚表面產生之輕微龜裂細紋。
- 3.因地震、天候變化或潮濕所引起之石材霧化或失去光澤等自然現象。
- 4.非賣方所配備之原始建材、設備或經買方自行修改致損壞或功能不正常者。
- 5.買方未依提貨廠商施工安裝之方式導致設備毀損故障或使用不當所造成之人為損壞。

二、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

三、本社區公共設施及設備自移交管理委員會之日起，負責保固一年。

四、前三項期限過後，買方仍得依民法及其他相關法律主張權利。

第八章 違約專章

第廿三條 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、亦無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，賣方應於交屋日或其

他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，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，解約時賣方應將所收已兌現價款無息退還買方，買方不得提出其他任何要求，亦不得向賣方請求補償或補貼。

第廿五條 違約處罰

- 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」、「瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得解除本契約；解約時賣方除應退還買方已繳之房地價款外，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____(不得低於百分之十五)計算之違約金予買方，但前開應賠償之違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、買方違反有關「付款方式及逾期付款處理方式」之規定者，賣方得沒收依本契約房地總價款百分之____(不得超過百分之十五)計算之違約金，但前開沒收之違約金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。
- 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，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人。
- 四、買賣雙方當事人除依本條第一、二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第九章 附則

第廿六條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，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賣方後始得簽約。
- 二、買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，買方之法定代理人或繼受人視為買方之連帶債務人。

第廿七條 基金運用

- 一、依「公寓大廈管理條例施行細則」之規定，賣方應提列本社區公共基金(上述金額依使用執照核定內容為準)。
- 二、管理委員會應於「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 三、買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其它款項；同時於賣方移交後，管理委員會或管理負責人應善盡專戶管理之責。

第廿八條 特約事項

- 一、本社區係依新北市政府都市審議通過之建造執照，附有以下約定條款：
 - (一)賣方所興建之本社區，係依取得綠建築分級評估「黃金級」之標準協議內容辦理候選。
 - (二)賣方所興建之本社區，係依取得智慧建築標章「黃金級」之標準協議內容辦理候選。
 - (三)本社區地下室之垃圾車暫停車位、裝卸車位等之汽車停車位等，其所有權歸屬於本社區全體區分所有權人所共有，其管理使用收益權，依本社區之規約條款辦理。

第廿九條 實價登錄與個人資料提供

- 一、依法令規定，本契約之相關買賣資訊需辦理實價登錄申報，其應登錄內容，買方同意委由賣方地政士辦理，代辦手續費由買方負擔。
- 二、買方如將本契約之權利轉讓他人時，應提供買方與受讓人買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報，如相關單位查獲申報不實，相關罰鍰概由買方自行繳付，與賣方無涉。
- 三、買方提供個人資料並同意授權賣方以臨櫃申辦、網路伺服器或其他非自動化之方式處理及利用賣方個人資料，並將其提供予下述相關單位：
 - (一)辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
 - (二)業務及工程所需之施工單位。
 - (三)辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
 - (四)辦理實價登錄申報之地政士。
 - (五)辦理自來水、電力、瓦斯、有線電視等名義變更。
 - (六)執行社區管理事務之管理委員會及物業管理公司。
 - (七)依稅捐、建管、地政等政府機關要求賣方提示交易資訊。買方得透過賣方服務專線向賣方請求查詢、閱覽、提供複本、補充、更正或停止蒐集、處理及利用個人資料，但依個資法或其他相關法令之規定，屬賣方為履行契約或執行業務所必需提供買方個人資料者，不在此限。

第三十條 通知及送達

- 一、買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，均應以書面按本約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或聯絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 二、買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，若不便

採書面通知之通知方式，得另以電子信件、簡訊、通訊軟體等，於確認對方收受之條件下，代替書面通知之通知方式。

第卅一條 共同承購約定

- 一、本契約如有共同承購者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：) 為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示，以送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。
- 二、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

第卅二條 合意管轄法院

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 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，相關之附件及附圖亦視為本契約之一部分，由買賣雙方各執壹份為憑。買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)共計九十頁，不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第卅四條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

附 件：

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、付款明細表
- 附件三、價金返還之保證影本
- 附件四、建材設備表
- 附件五、代刻印章同意書
- 附件六、社區住戶管理規約
- 附件七、個資蒐集告知事項暨同意書
- 附件八、工程變更設計處理辦法
- 附件九、裝修工程切結書
- 附件十、代辦貸款委託書
- 附件十一、自行指定銀行貸款協議書

附 圖：

- 附圖一：房屋平面圖
- 附圖二：汽車停車空間平面圖
- 附圖三：公共空間、約定專用分管平面圖
- 附圖四：緩降梯位置示意圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

法定代理人：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E - M A I L：

賣 方：百邑建設企業有限公司

法定代理人：吳 芳 綾

統 一 編 號：27598396

通 訊 地 址：新北市新莊區民安西路 406 號 2 樓

公 司 電 話：(02)2202-1111

不動產經紀業：新聯昌廣告股份有限公司

法定代理人：王 志 祥

統 一 編 號：24494658

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路二段 95 號 3 樓

公 司 電 話：(02) 2758-4866

不動產經紀人：

銷 售 人 員：

中 華 民 國 年 月 日