



計約 拾 點 平方公尺(約 點 坪)，計算方式為基地總面積乘以本戶房屋專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積之比例而得。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、前項所列土地面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

#### 第 四 條 誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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，分別以土地部分價款，除以該面積所計算之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第 五 條 土地買賣總價

本契約土地總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

#### 第五條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由地主及建商將建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行金融機構信託部執行履約管理。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。(詳如附件三)

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按

信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之\_\_\_\_\_公司(同業同級公司)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。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第 六 條 付款條件

一、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(一)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知(或以可視為送達之通訊軟體如：電子信箱、簡訊、LINE…等或書面)之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

二、買方就附件(一)『付款明細表』中金融貸款部分，如不辦理貸

款(含減少貸款)者，其原預定辦理貸款之金額應依下列約定支付賣方：

- (一) 賣方通知買方辦理備證用印時，買方應簽立原預定貸款金額或剩餘貸款金額之本票。
- (二) 於稅單核發後，買方應一次付清原預定貸款金額或剩餘貸款金額，賣方收款及完稅後，退還買方簽立之本票。

## 第七條 逾期付款之處理方式

依第六條付款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付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。如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第八條 土地產權移轉登記及期限

- 一、 除本約另有約定外，依其約定者外，土地產權之移轉，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。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。
- 三、 賣方應於買方履行下列義務，辦理土地產權移轉登記：
  - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房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。
  - (四) 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

- 四、第一款之辦理事項，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。

## 第九條 通知交付土地

- 一、賣方依約完成本契約土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。
- 二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本契約土地之點交，本契約則由買賣雙方各自保存。

## 第十條 貸款約定

- 一、本契約第五條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，賣方始辦理產權登記予買方。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款契約書」如附件（二）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。
- 三、第一款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\_\_\_\_\_天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## 第 十一 條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第 十二 條 轉讓條件

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

## 第 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，但買方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### 第十四條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

#### 第十五條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；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。

#### 第十六條 違約之處罰

- 一、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。
- 二、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。

三、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。

四、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

**第十七條** 買方授權委由賣方委刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件三），以作為本約買賣之

- （一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更
- （二）稅捐申報及撤銷等相關手續之用
- （三）申辦自來水、電過戶變更使用
- （四）不動產成交案件實際資訊之申報（供代書配合實價登錄用）
- （五）提供本買賣契約書之用印（附件四）。

賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

**第十八條** 相關契約及附件效力

- 一、本約土地之基地由買方另向昌鴻國際建設股份有限公司價購，土地買賣契約所列之賣方，係土地所有權人之一，買方同意依地政士（代書）實際登記之土地出賣人為契約之主體，且本契約同買方所簽訂之『昌鴻柏克萊房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。

**第十九條** 疑義之處理未盡事宜之處置

- 一、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。



二、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

## 第 二十 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 條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。  
(本契約印花各自貼足)。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

- 附件：(一)付款明細表。  
(二)委辦貸款契約書。  
(三)委刻印章同意書  
(四)代為用印同意書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：昌鴻國際建設股份有限公司

法定代理人：柯采淨

統一編號：24786331

公司地址：臺北市信義區市民大道六段 250 號 2 樓

公司電話：(02)2749-3269

不動產經紀業：

名稱：寶鼎國際廣告股份有限公司

公司統一編號：50849536

公司地址：新北市新莊區新樹路 288 號 2 樓

不動產經紀人：

姓名：林建興

經紀人證照號碼:(106)宜字第 00296 號

不動產營業員：

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權

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:昌鴻國際建設股份有限公司

## 『昌鴻柏克萊』房屋預定買賣契約書

買方: (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方:昌鴻國際建設股份有限公司(以下簡稱賣方)

茲為『昌鴻柏克萊』房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，以茲共同遵守：

### 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 房屋標示及停車位規格

- 一、房屋標示：房屋座落於新北市三重區五華段 395、398 地號等 2 筆土地內之建築基地興建之『昌鴻柏克萊』（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為準），新北市政府工務局核准之執照圖及產權登記項目用途為住宅區，本社區地上十五層、地下三層之大樓，共計 61 戶，43 個車位之大樓。本戶房屋為『昌鴻柏克萊』第 戶第 樓房屋乙戶，為主管機關核准 110 年 11 月 11 日建造執照號碼為新北市政府工務局核准 110 重建字第 00538 號。  
建造執照暨核准影本詳附件(一)

本戶核准之房屋平面圖影本詳附件(二)。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方有無購買之汽車停車，停車位屬法定停車位自行增設停車位，為地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位機械式停車位，該停車位有無獨立權狀，依照建照執照圖說編號第\_\_\_\_\_號車位共\_\_\_\_\_位，其車位規格為：

長6.0公尺，寬3.5公尺，高2.1公尺

長6.0公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺

長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺

長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺

另含部分車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，計算方式為該型式車格面積加上(全區可售汽車停車位分攤之車道面積)除以(全區可售汽車位總車數)即得持分比例為百萬分之\_\_\_\_\_。詳附件(三)汽機車位置編。

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為\_\_\_\_\_%。

三、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、機車停車位標示詳附件(三)汽機車位置編，買方全體同意於成立管理委員會時，由區分所有權人抽籤使用，並確認對於非分配專用之機車位無任何使用管理權。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_平方公尺。

(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，計算至小數點第二位，第三位(含)下四捨五入)包含：

專有部分，面積計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺

(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

- 1、主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)。
- 2、附屬建物面積，即陽台計 佰 拾 點 平  
方公尺( 拾 點 坪)。
- 二、共有部分，面積計 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)。
- 三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。
- 四、前述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、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■  
走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電信室、■電機械室、  
□管理室、□受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、  
□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健  
身房、□交誼室■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「昌鴻-柏克萊」共有部分總面積計 3314.85 平方公尺(1002.74  
坪)；專有部分總面積計 2380.10 平方公尺 (719.98 坪)。前款共有  
部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例  
而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「昌  
鴻柏克萊」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 註：面積之分攤計算方式係依(本戶專有部分面積)除以(全區專有  
部分面積)所得之值乘以扣除全區車位持分後之公設持分(即每戶  
公設持分)再乘以全區公設總面積總和即得。

#### 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，部分原可依法登記之面

積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算之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。

三、前款之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

本契約房地總價款合計新臺幣            仟            佰            拾            萬元  
整(本價款含不含汽車停車位價款，另含營業稅。)

一、土地價款：新臺幣            仟            佰            拾            萬            仟元整。

二、房屋價款：新臺幣            仟            佰            拾            萬            仟元整。

(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) 附屬建物部分：

新臺幣            仟            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            仟            佰            拾            萬            元整。

三、車位價款：新臺幣            佰            拾            萬            元整。

四、前開價款不包括本約第二十二條之費用。

## 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 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華泰商業銀行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。(詳如附件十五)

價金返還之保證

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條 付款條件

- 一、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（四）『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知(或以可視為送達之通訊軟體如：電子信箱、簡訊、LINE…等或書面)之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、買方就附件（四）『付款明細表』中金融貸款部分，如不辦理貸款(含減少貸款)者，其原預定辦理貸款之金額應依下列約定支付賣方：
  - (一) 賣方通知買方辦理備證用印時，買方應簽立原預定貸款金額或剩餘貸款金額之本票。
  - (二) 於稅單核發後，買方應一次付清原預定貸款金額或剩餘貸款金額，賣方收款及完稅後，退還買方簽立之本票。

## 第八條 逾期付款之處理方式

依第七條付款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付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。如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 1947.84 平方公尺 (589.22 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，其餘面積 934.80 平方公尺 (282.78 坪)，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、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，其使用應依社區規約(詳如附件十四)或分管特約(詳如附件九)約定方式使用。

## 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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，其使用應依本契約(含附件九之分管特約)約定方式使用，並訂於規約草約。

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(六)之建材設備表施工，除經買方同意、賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件六所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 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 111 年 04 月 29 日之前開工，民國 115 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 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，惟不得變動廚房、廁所位置，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得拒絕買方要求之變更，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、工程變更事項由賣方通知期間辦理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，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## 第十三條 驗收

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。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。

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，由賣方負擔。

#### **第十四條 房地所有權移轉登記期限**

一、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。

二、賣方違反前款之規定，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。

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。

四、第一款之辦理事項，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

#### **第十五條 通知交屋期限**

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (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) 買方繳清本契約所有之應付未付款如(含交屋保留款)並完成一切交屋手續。
  - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到賣方通知交屋日起\_\_\_\_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。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位(如有)為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施(第十一條第一款之遲延排除條款於此亦適用)；買賣雙方並同意依據本約第十六條第二款之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。

## 第十六條 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、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或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

照騰本、竣工圖說(含修正部分)、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。

## 第十七條 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，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，屋頂防水部份保固十年，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。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條 貸款約定

- 一、本契約第六條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，賣方始辦理產權登記予買方。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款契約書」如附件(五)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。
- 三、第一款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、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。

#### **第十九條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

#### **第二十條 房地轉讓條件**

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\_\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。

#### **第二十一條 房屋稅之分擔比例**

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比例分算稅額。

## 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、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。
- 二、買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅(含車位)、代書費、貸款保險費、自來水預繳水費(若有)、及各項附加稅捐及法令規定由買方繳納之稅費等(本項費用暫定預收款三房為新台幣壹拾陸萬元整、二房為新台幣壹拾叁萬元整。),並預定與附件(四)第四期款申請使用執照時一併繳付，將來依實際費用於交屋時結清，多退少補
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、管理費之分擔基準  
各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額標準如下：
  1. 每戶每月管理費：60 元整/每坪。
  2. 汽車清潔費：每月 500 元整/每位。
  3. 機車清潔費：每月 100 元整/每位。

## 第二十三條 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。

## 第二十四條 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。

**第二十五條** 買方授權委由賣方委刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件八），以作為本約買賣之

- （一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更
- （二）稅捐申報及撤銷等相關手續之用
- （三）申辦自來水、電過戶變更使用
- （四）不動產成交案件實際資訊之申報（供代書配合實價登錄用）
- （五）提供本買賣契約書之用印（附件十二）。

賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

**第二十六條** 特別約定事項

- 一、為加強實用、美觀及安全管理，買方同意賣方就本社區壹樓入口、公共服務空間、基地內通路、廊道、梯廳、屋頂平台等如有增（改）建為入口門廳、中庭景觀或其他實用、美化之公共空間，雙方同意另行簽立如附件（七）『美化約定書』。買方充分了解其買賣價金並不包括上開增建及改建之設備部分（該部分為賣方增建贈送性質）。
- 二、社區若有一樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台或花台（詳附圖（一）約定專用示意圖），縱使依法不予辦理所有權



登記，其專有空地，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或花、露台之各戶永久管理維護及無償使用；上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔或尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

三、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之社區規約(如附件十四)，並同意本契約附件(九)之『分管特約』亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。

四、賣方依據「管理條例」之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

(一) 得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。

(二) 買方應於交屋同時以現金預繳**裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整**，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等，經賣方派駐工地代表及社區管理服務人員或管理委員會簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。為利於社區移交作業相關款項撥付，俟管理委員會正式成立後，買方同意由賣方移交裝潢保證金至社區管理委員會之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向【昌鴻柏克萊社區管理委員會】辦理退款手續。

五、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及

向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。

買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。

## 第二十七條 相關契約及附件效力

- 一、本約房屋之基地由買方另向昌鴻國際建設股份有限公司價購，土地買賣契約所列之賣方，係土地所有權人之一，買方同意依地政士(代書)實際登記之土地出賣人為契約之主體，且本契約同買方所簽訂之『昌鴻柏克萊土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部份，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。

## 第二十八條 疑義之處理未盡事宜之處置

- 一、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。
- 二、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

## 第二十九條 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。

## 第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

附件：

- 一、建照執照影本。
- 二、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份(附圖十張)。
- 三、汽、機車停車空間平面圖影本乙份(附圖四張)。
- 四、付款明細表乙份。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表乙份。
- 七、美化約定書(附圖四張)。
- 八、委刻印章同意書。
- 九、分管特約(共有部分之使用管理約定含停車位分管同意書/約定專用)
- 十、約定專用示意圖。
- 十一、不動產經紀人證書影本。
- 十二、代為用印同意書。
- 十三、個人資料保護法告知事項。
- 十四、社區規約(草約)。
- 十五、信託契約影本。

