

# 【勤樸天闊】房屋、土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立買賣契約書人

賣方： (以下簡稱乙方)

契約審閱期:本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日,經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日 (契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

乙方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

## 第一條 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。

## 第二條 房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落：

坐落新北市八里區龍米段 1692 地號共壹筆地號土地之建築基地，面積共 8374.16 平方公尺( 2533.180 坪)，使用分區為都市計畫住宅區之本買賣標的建物之持分土地。

(二) 房屋坐落：

坐落於新北市八里區龍米段1692地號共壹筆地號土地之基地內 (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) 興建之『勤樸天闊』社區\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓，為新北市政府工務局核准109年12月16日建造執照為110八建字第00093號。詳如附件 (十三) 及附圖 (一)。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 甲方購買之停車位屬法定停車位為地下第\_\_\_\_\_層平面式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車位計\_\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高度2.1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（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。

以下為停車空間計算方式：

(一) 車位共有部分持分： $\frac{55030}{100000}$ 。

(二) 停車空間占共有部分總面積之比例：

$\frac{363}{21330.54}$  位停車位總面積約占全區共有部分總面積之百分之 41.87 %。

計算式： $\frac{8932.09}{21330.54}=41.87\%$ 。

(三) 汽車停車位持分面積：地下室汽車停車位不持分土地，地下室汽車停車位面積計算式如下：

1. 每一車位持分面積=每一停車格面積+每一車位車道持分面積。
2. 每一車位車道持分面積=(總停車位持分面積-總停車格面積)/總停車數。
3. 甲方購買之停車位如屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應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。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

甲方購買「勤樸天閣」編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_，本戶房屋應有之土地持分面積計算方式係以，本戶房屋專有部分面積與本社區全部專有部分總面積之比例，再乘以基地總面積而得（註：或以其他明確之計算方式列明），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。

(二) 房屋面積：（詳附件一）

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：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，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：不具獨立權狀之停車空間、門廊、各層梯廳、走道、樓梯間、電梯間、管委會使用空間及公共服務空間(部分空間設置會議室、閱覽室、健身房、交誼廳、棋藝室、信箱區、兒童遊戲室及溫泉SPA區、撞球間、視聽室、電影院、兒童足球場等)、公共化妝室、污水機房、電梯機房、水箱、蓄水池、發電機室、消防泵浦室、機房、台電配電室、電信機房、垃圾處理室、防空避難室、部分車道、機車及自行車停車使用空間(含機車、自行車停車位及其車道)、垃圾車位、殘障車位、警衛室、屋頂突出物、屋頂平臺、及未兼作停車使用之部分等，並包含其它依法令應列入共有部分之項目。

(二) 本案共有部分總面積計 21330.54 平方公尺 (6542.49 坪)；專有總面積計 26473.08 平方公尺 (8008.11 坪)。

前款共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶專有部分面積與全區各戶專有部分面積總和之比例為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 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) 依房屋土地預定買賣契約書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)，無息於交屋時結算找補。
- (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，甲方得解除本約，請求乙方無息退還已付買賣價金。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，詳附件(一)房地及汽車位停車空間出售標示暨計價說明。

(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。

1. 專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(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)。

2. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

## 第七條 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兆豐國際商業銀行執行履約管理。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，乙方應提供上開信託之證明文件(附件十四)或影本予甲方。

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。

前項信託之受益人為乙方(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。但乙方未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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

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。

## 第八條 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(附件二)之約定於工程完工時繳款，甲方應於接獲乙方口頭或書面繳款通知後七日內，匯款至乙方指定之金融機構帳戶(兆豐國際商業銀行帳號：007-09-15338-2，戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶—勤樸天閣收款專戶)如數一次繳納，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第九條 逾期付款之處理方式

(一) 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。

- (二) 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，雙方同意依本約第三十一條甲方違約處理之約定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條 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13950.24平方公尺(4219.95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8932.09平方公尺(2701.96坪)，由乙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。

### (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。

## 第十一條 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(四)之建材設備表施工，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，如有造成甲方生命、身體、健康及

財產之損害者，仍應依法負責。

- (四) 乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 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4月1日之前開工，民國116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：
1. 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。
  2. 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- (二) 乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十三條 建築設計變更之處理

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防(含排煙)，污水等之設備管線等，均由勤樸開發有限公司依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置需求或勤樸開發有限公司認為需另行變更設計時，勤樸開發有限公司得逕行為之，甲方同意依其變更無異議。
- (二) 鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，勤樸開發有限公司得逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
1. 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、汙水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需要時。
  2. 本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統等，在不影響甲方之居住使用之情況下，得由勤樸開發有限公司逕行變更。以上變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

## 第十四條 驗收

- (一) 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，應通知甲方進行驗收手續。
- (二) 雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；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。
- (三) 甲方如於乙方通知驗屋或複驗日起七日內，未配合辦理驗屋或複驗，經乙方催告七日內仍未辦理者，則視為驗屋或複驗已完成，驗屋時未於驗收單上列舉改善事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。
- (四) 交屋時，甲方同意本房屋之點交以甲方專有部分為準，公共使用部分不列入交屋範圍，甲方不得以公共設施未完成而拒絕辦理交屋。
- (五) 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)由乙方負擔；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：
  1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，甲乙雙方議定由\_\_\_\_\_方負擔之，未議定者由乙方負擔。

## 第十五條 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) 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) 乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)



時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

(四) 乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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，並應開立受款人為乙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乙方。
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。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

## 第十六條 通知交屋期限

(一) 乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。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. 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

(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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- (三) 甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- (四) 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- (五) 交屋時，甲方同意本房屋之點交以甲方專有部分為準，另因作業之考量其公共使用部分及圍牆、外牆或鄰房狀況等均不列入交屋範圍，甲方不得以部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。上開公共使用部分，甲方同意乙方應於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。
- (六) 甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應自負民刑事責任。且甲方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，甲方應即回復原狀並負損害賠償責任。
- (七) 甲方應配合乙方通知辦理交屋，如遲延或拒絕辦理交屋經乙方定期催告仍不履行者，甲方應被視為受領交屋遲延，乙方均得請求甲方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他應付未付款項、費用等。

## **第十七條 共有部分之點交**

- (一) 代管期間乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費、公共水電費、清潔費等。
- (二) 乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- (三) 另有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施部分，亦

同時由乙方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬乙方增設無償贈送壹次，甲方全體同意乙方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管。就此部分，甲方、社區管理委員會或管理負責人均無要求乙方為任何特定施作或訂定施作標準之權利。

- (四) 本社區公寓大廈管理委員會應依「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乙方至現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，如無功能明顯缺陷之重大瑕疵，應點收共用部分、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、消防管線圖說等資料。甲方及管理委員會或選任管理負責人應遵守下列相關約定：
1. 甲方及管理委員會不得以政府主管機關未派員見證(僅為設備之有無及其功能正常與否為見證)，或以管理委員會代表、管理負責人、第三公正檢驗單位之時間無法配合、需另備資料或其他理由遲延點收日期。
  2. 共用之水電、機械設施、消防設施及各類管線等設備，於乙方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點收檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，應即視為點收移交完成。
  3. 管理委員會應於點收檢測時將移交清冊中之正常運作之設備項目簽名或用印確認，若有功能不能通過檢測或功能有明顯缺陷者，乙方應修繕完成。如乙方與管理委員會就瑕疵、缺失項目有認定不同之情形時，如非影響其正常功能或有明顯缺陷之重大瑕疵者，則由乙方向社區管理委員會另行說明之，並以第一次檢測日視為移交完成。
  4. 乙方修繕完成後，應通知管理委員會複驗，管理委員會及管理負責人如無正當理由或另以其它非原檢測時所列修繕項目未修繕完成為由而拒絕或遲延複驗者，則以乙方通知複驗日視為移交完成。
  5. 移交後(含視為移交完成)如管理委員會仍認有其它缺失時，如該缺失確為本契約範圍內且有修繕之必要，管理委員會或管理負責人應依本契約保固約定程序辦理，不得以之主張尚未移交。

- (五) 本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續(含拒不於點交清冊上簽名或用印)，則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，視同點交完成。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人)、機電、機械設備、電梯設備、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

## 第十八條 保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時，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，防水工程保固五年，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) 社區共同使用部分公共設施，於管委會成立始負保固責任，建築主要結構部分保固十五年、防水工程保固五年、固定建材及設備部分(如門窗、地磚、水電等)負責保固一年。
- (三) 因天災地變等不可抗力因素、正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化(諸如：水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)及美化植栽部分、甲方或管委會自行變更、自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情或其他非可歸責於乙方因素所生之損害，均不在保固範圍內。
- (四) 前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

- (一) 第六條約定契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整為金融貸款，由甲方與乙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。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

- (二) 前款由乙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：
1. 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者，由乙方以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
    - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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），由甲方按月分期攤還。
    - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
    - (4) 依上開約定解除買賣契約時，乙方應無息退還甲方已付買賣價金，甲、乙雙方互不為其它請求。
    - (5) 依上開約定由甲方分期攤還予乙方之買賣價金，甲方應配合乙方於通知期限內，提供本約房地辦妥第二順位抵押權設定所需全部用印證件予乙方，以擔保按期清償。於辦理本戶所有權移轉登記同時，辦理設定第二順位抵押權予乙方。
  2. 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。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
  3. 可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。
- (三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。
- (四) 甲方如不貸款者，應於乙方通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該期款，甲方同意於繳清該價款後，乙方始辦理所有權移轉登記予甲方。
- (五) 甲方同意本建案使用執照核發後，乙方得辦理本買賣標的房地所有權移轉及抵押權設定登記及甲方核撥銀行貸款予乙方。甲方不得以任何理由，拒絕或拖延辦理該事項。

## 第二十條 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，除有違反第十一條第(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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

## 第二十一條 房地轉讓或轉售條件

- (一) 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- (二) 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- (三) 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，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買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- (二) 房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，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。

## 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，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- (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甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- (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) 應由甲方繳交之稅費，甲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) 依法或慣例甲方應負擔建物、土地產權移轉及抵押權設

定登記費、印花稅、契稅、監(公)證費(含中途變更名義補徵之契稅)、代書費、貸款保險費、預收六個月房屋及車位管理費、預繳每戶以每坪房屋新台幣捌拾元整計算之管理維護基金、預收六個月A棟溫泉管線保養維護費每戶以每坪房屋新台幣貳拾元整計算、各項規費及法令規定由甲方繳納之稅費等(本項費用乙方暫收款預定為每戶房型坪數30坪以下為新台幣貳拾萬元、每戶房型坪數30坪以上至45坪內為新台幣貳拾伍萬元、每戶房型坪數45坪以上新台幣貳拾捌萬元，並預定於通知對保時一併繳付，將來按實際支付，於交屋時結算多退少補)。

- (六) 為維護良好生活品質及全體住戶之共同權益，甲乙雙方同意，於管理委員會成立前，每戶(甲方)應預繳六個月房屋及車位管理費為代管理金。本項費用甲方授權由勤樸開發有限公司代理全權處理；並用於自第一戶交屋日起至成立管理委員會備查核准次月內，為管理委員會開辦費用、公共管理、公共水電、公共電信費、物業管理費(包括聘僱總幹事等管理服務人員、保全人員及清潔人員等費用)、清潔維護費及其他一切委外執行(包括電梯等機械設備需修繕或定期保養等)或經常性所必要支出費用等期間內事項。俟管理委員會成立或推選管理負責人並完成備查核准通知時至代管期次月終止，勤樸開發有限公司應結算摺據，於公設點交完成後將餘額無息多退少補移交予完成備查之管理委員會統籌辦理。
- (七) 另，基於新成立管理委員會之需，甲方應預繳房屋每坪新台幣捌拾元計算之管理基金，待新成立管理委員會完成備查核准立案，並完成全部公設點交後，移交予管理委員會。
- (八) 甲乙雙方同意管理委員會成立後之管理費暫定每月應繳為房屋每坪新台幣捌拾元整；住戶持有之平面汽車站清潔費每位新台幣伍佰元整，機車位清潔費每位新台幣壹佰元整計算。上揭費用日後如有調整必要，得經召開區分所有權人大會決議為之。
- (九) A棟因提供溫泉至各戶使用，故每戶每月應另依房屋坪數，以每坪新台幣20元計付溫泉管線保養維護費予管

委會，由管委會負責保養維護A棟各戶之溫水管線。各戶溫泉水費每月結算一次，並於次月與管理費一同繳納，溫泉水費計算則依A棟各戶每月實際使用度數，按一度溫泉水費15元計算之溫泉水費價格，由A棟各戶自行繳納於管委會。

## 第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任

- (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。但本契約有利於甲方者，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 其他約定事項

- (一) 本公寓大廈退縮留設之沿街步道式開放空間面積，係無償提供予不特定公眾使用，由本公寓大廈進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更，並於產權移交說明相關事項。
- (二) 本公寓大廈退縮留設之取得容積獎勵之公共開放空間面積共 $1134.42+886.06=2020.48\text{m}^2$ ；法定退縮範圍之公共開放空間面積（無申請容積獎勵）共 $283.73+276.51+888.16=1448.4\text{m}^2$ ，詳如本契約附圖（十四），係無償提供予不特定公眾使用，由區分所有權人及本公寓大廈管理委員會負維護管理責任。不得為約定專用，亦不得變更，非經主管機關核准不得變更，並於產權移交說明相關事項。
- (三) 本公寓大廈由勤樸開發有限公司依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥公共開放空間管理維護基金新台幣12,456,050元併入新北市公寓大廈公



共基金專戶內，於本社區公寓大廈管理委員會完成點交本社區全部共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，由本社區公寓大廈管理委員會向主管機關報備，由公庫代為撥付予本社區公寓大廈管理委員會專款專用，不得挪作他用，由本社區公寓大廈管理委員會負維護管理責任。

- (四) 本基地內面臨龍形三街側設置公共自行車UBIKE站約40席，詳如本契約附圖(十五)，捐贈設備設施費用及配合留設相關管線，由勤樸開發有限公司提供，車站所有權及營運權歸屬依交通局委託公共自行車租賃系統廠商契約辦理。
- (五) 本公寓大廈設置公益設施，捐贈公立幼兒園(C棟1樓)室內面積共計668.65m<sup>2</sup>(含室內628.94m<sup>2</sup>+頂蓋型活動外廊39.71m<sup>2</sup>)及室外活動空間約147.46 m<sup>2</sup>、地下一層自行車位共2位編號為38、39號、機車位共5位編號為164-168號、汽車位共5位編號為349-353號，供幼兒園使用，上述車位編號日後若有重新編排者，依實際捐贈主管機關停車位位置為準，不影響幼兒園使用權利，並於地下一層設置家長接送停等區供公立幼兒園使用，詳如本契約附圖(十六)，甲方並同意於該公立幼兒園有通行需求時，得使用本社區專用中庭空間。
- (六) 本公寓大廈留設開放空間、提供設置公共自行車UBIKE站等部份，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得變更。已向甲方敘明，甲方業已知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。
- (七) 甲方瞭解並同意本社區公寓大廈管理委員會將來應負責出售社區土地上開挖之溫泉水予新北市八里區龍米段1689地號上之【關渡左岸-天湛】社區公寓大廈管理委員會五十年。【關渡左岸-天湛】社區公寓大廈管理委員會則應每月給付基本費新台幣五千元整之購買溫泉水費用向本社區公寓大廈管理委員會每月購買150公噸溫泉水，若使用超過上述公噸數則以每公噸溫泉水40元之金額加購，但每月合計購買溫泉水上限為300公噸，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更。又新北市八里區龍米段1689地號上之【關渡左岸-天湛】社區公寓大廈管理委員會，向本社區公寓大廈管理委員會購買溫泉水之每月基本費用及溫泉水用水辦法，如遇本社區常態性保養溫泉水相關之設備、儀器、或非預期之障礙產生所致需維修並暫停溫泉水

供應，則該無法供應溫泉水之時間，將以日為單位計算，並於每月原應給付基本費新台幣五千元整之購買溫泉水費扣除無法供給之天數。除非因天然或其它非可歸責於溫泉水權人之因素，所致溫泉水源枯竭或產量減少情形，本社區公寓管理委員會得停止或減少出售前述溫泉水外，本社區公寓大廈管理委員會不得任意終止或減少前述溫泉水買賣契約。甲方日後如出售或讓與本買賣標的房地予第三人時，應將本約定內容告知繼受人，並負責繼受人繼受本約定。

(八) 於本社區公寓大廈管理委員會完成點交本社區全部公共設施及附屬設施設備後，勤樸開發有限公司即將溫泉水權(附件十七)辦理移交本社區公寓大廈管理委員會，並提撥10年溫泉維護管理基金總計新台幣600萬元整。區分所有權人及本社區公寓大廈管委會應負責於每期溫泉水權期限屆滿前3個月起60日內，檢具申請書、用水範圍地籍資料表、需水量資料表、最近2年逐月用水紀錄表(詳載每月水表度數)、原溫泉水權狀、需水量計算表、用水範圍資料表、符合溫泉標準水質檢驗報告(含鉛、鎘、汞、鉻、砷)、量水設備證明文件、引水地點土地登記簿及地籍圖謄本等文件，向主管機關申請溫泉水權展限登記。否則，溫泉水權期限屆滿即予廢止，並應負未能出售五十年溫泉水予【關渡左岸-天湛】社區公寓大廈管理委員會有關之法律責任。又如有溫泉水源不足情形，新北市政府將視情況限制或停用本溫泉水權，甲方對此業已知悉，並無異議，不得對乙方及勤樸開發有限公司另為其它任何請求。甲方日後如出售或讓與本買賣標的房地予第三人時，應將本約定內容告知繼受人，並負責繼受人繼受本約定。

(九) 本社區溫泉引水至本社區B棟壹樓公共空間內，供全體住戶於該公共空間內，依管理委員會訂定相關使用規則使用。另本社區溫泉引水至本社區A棟貳樓以上供各戶浴缸出水使用。除此之外，本社區其餘建物不引水溫泉。勤樸開發有限公司對前述溫泉相關設備及供水管線，負責保固壹年。期滿，則由區分所有權人及本公寓大廈管理委員會自行負責維護該溫泉相關設備、供水管線及其有關設施，並負責處理該溫泉有關一切事宜，不得對乙方及勤樸開發有限公司另為任何請求。甲方日後如出售或讓與本買賣標的房地予第三人時，應將本約定內容告知繼受人，並負責

繼受人繼受本約定。

- (十) 自交屋日起，甲方得與新北市八里區龍米段1689地號【關渡左岸-天湛】社區共同使用社區接駁巴士服務，服務時間與【關渡左岸-天湛】社區共同截止，服務期間之交通公司費用如駕駛薪資、油料，車輛保養等相關費用由樸恆建設股份有限公司負擔，社區巴士發車時刻及接駁路線由樸恆建設股份有限公司指定排定。於派遣社區巴士服務期滿後，若雙方之公寓大廈管理委員會評估仍有繼續行駛之需要，出資比例由新北市八里區龍米段1689地號【關渡左岸-天湛】公寓大廈管理委員會佔三分之一，本社區公寓大廈管理委員會佔三分之二為原則協議之，由雙方公寓大廈管理委員會按比例自行出資共同規劃管理營運，與乙方無涉，甲方不得對乙方另為請求。
- (十一) 本社區留設之開放空間應常時間開放公眾通行或休憩，公共服務空間應提供住戶使用，並由區分所有權人及本社區公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
- (十二) 區分所有權人及本社區公寓大廈管理委員會對於社區內擋土設施、排水溝、人行步道，應負管理維護責任，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
- (十三) 勤樸開發有限公司於使用執照核准前繳交保證金予新北市政府，俟勤樸開發有限公司於本案使用執照核准日起二年內取得「銀級」綠建築標章後，再向新北市政府申請無息退還該保證金。又勤樸開發有限公司於使用執照核准前，繳交新台幣1,902,233元綠建築維護費用予新北市政府，作為將來勤樸開發有限公司依法取得「銀級」綠建築標章，由本社區公寓大廈管理委員會向新北市政府申請撥入本社區公寓大廈公共基金或管理專戶，由區分所有權人及本社區公寓大廈管理委員會負責依主管機關提列之綠建築管理維護計畫(詳附件十八綠建築管理維護計畫及綠建築設施管理公約草案)，確實進行後續維護管理事宜。區分所有權人、使用者均有遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，否則，應賠償新北市政府損失及負有關責任。反之，如勤樸開發有限公司未於本案使用執照核准日起二年內取得「銀級」綠建築標章，或依限取得綠建築標章但未達原申請「銀級」綠建築標章等級者，則勤樸開發有限公司依

法繳納之前述保證金由新北市政府沒入，納入新北市政府設立之都市更新基金。斯時，甲方不得對乙方及勤樸開發有限公司另為任何請求。

甲方日後如出售或讓與本買賣標的房地予第三人時，應將本約定內容告知繼受人，並將建築物設施管理公約及執行計畫書列入契約內。

- (十四) 前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- (十五) 本公寓大廈申請建築樓層高度放寬部分，應依建管規定辦理，不得加蓋任何構造物，並不得於本大樓加蓋任何違章建築。

## **第二十七條 相關契約及附件**

- (一) 本買賣契約所載之房屋、汽車位、土地間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，其它標的物亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- (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。

## **第二十八條 送達約定**

甲乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之通訊地址掛號郵寄為之，如有變更通訊地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

## **第二十九條 未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣平等互惠與及誠信原則公平解決之。

## **第三十條 合意管轄法院**

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十一條 違約之處罰

- (一) 乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- (二) 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- (三) 甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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) 甲方違反有關「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，甲乙雙方並得解除本契約。
- (五) 甲乙雙方解除本契約後，本戶房地則由乙方收回自行處分，甲方並無異議。若本戶房地解約，倘乙方已將上開產權及稅捐辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷該申報，其因而增加之稅費損失，由可歸責一方負擔。倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義者，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理所有權移轉登記歸乙方所有，甲方同意乙方得逕行辦理該所有權移轉登記返還予乙方，因此所生稅捐及費用，由可歸責一方負擔。
- (六) 甲乙雙方當事人除依前五項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第三十一條之一、個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

### 第三十二條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 乙方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

### 第三十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

立契約書人：

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：(0)

(H)

行動電話：

乙 方：勤樸開發有限公司

負責人：萬久陽

統一編號：53855146

電話：(02)8522-5936

登記地址：新北市新莊區新北大道四段187號15樓

不動產經紀業：

名稱：藝舍事業股份有限公司

統一編號：66550841

法定代理人：張麗玲

地址：新北市三重區新北大道二段252號7樓之1

電話：(02) 8512-3808

不動產經紀人：李金厨

發證號碼：(103)高市字第01032號

中 華 民 國

年

月

日

- 附件 (一) 房地、汽車停車空間出售標示暨計價說明。
- (二) 付款明細表。
  - (三) 委辦貸款契約書。
  - (四) 建材設備表。
  - (五) 分管約定。
  - (六) 代管約定。
  - (七) 法定空地、社區大廳、公共空間及外觀規劃美化約定。
  - (八) 委刻印章同意書、辦理實價登錄授權書。
  - (九) 個人資料權益告知暨使用同意書。
  - (十) 直接撥款或授權取款同意書。
  - (十一) 汽車停車位約定專用同意書。
  - (十二) 汽車停車位同意拋棄書。
  - (十三) 建造執照影本。
  - (十四) 信託告知書影本。
  - (十五) 不動產經紀人證照影本。
  - (十六) 社區規約。
  - (十七) 新北市政府溫泉水權公告影本。
  - (十八) 綠建築管理維護計畫及綠建築設施管理公約草案影本。

- 附圖 (一) 本戶平面圖。
- (二) 地下一層汽車位置編轄圖。
  - (三) 地下二層汽車位置編轄圖。
  - (四) 地下三層汽車位置編轄圖。
  - (五) 一樓建造執照核准圖。
  - (六) 一樓公設規劃及美化示意圖。
  - (七) 二樓建造執照核准圖。
  - (八) 三樓建造執照核准圖。
  - (九) 四樓建造執照核准圖。
  - (十) 五樓建造執照核准圖。
  - (十一) 六至十四樓建造執照核准圖。
  - (十二) 十五樓建造執照核准圖。
  - (十三) 屋突一~三層建造執照核准圖。
  - (十四) 開放空間位置圖。
  - (十五) UBIKE站位置圖。
  - (十六) 公立幼兒園位置圖。