

房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：宏盛建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

契約審閱權：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天）。

甲方簽章：_____

乙方簽章：宏盛建設股份有限公司

茲為【宏盛心中央】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：

新北市新店區斯馨段 86、89、89-1 地號等 3 筆，面積共計 3777.74 平方公尺(約 1142.77 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「宏盛心中央」共計 141 戶，編號

棟 樓，為主管建築機關核准 109 年 07 月 29 日 109 店建字第 00312

號建造執照（建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本詳附件一、二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位（位置圖如附件三），該停車位有無獨立權狀。

註：上述停車位高度（2.1公尺）係依地下層車道入口之限高為準。

地下一層～三層停車位，除編號 83～128 號為自設停車位，其餘皆為法定停車位。

(二) 停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由車位承購人共同分攤其面積應有部分，並依登記時之地政法令規定辦理。停車位面積分攤方式、種類及車輛規格如附件四。

甲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(詳附件五)

本大樓房屋及車位之土地持分比例計算方式詳如附件五。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(詳附件五)

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，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、共有部分係指扣除法定及自設汽車停車位面積後之剩餘面積計 5505.31 平方公尺(約 1665.35 坪)。其面積之計算方式、項目及持分分攤計算方式(詳如附件四)。

二、前款共有部分之權利範圍係依買受主建物加附屬建物面積與本大樓全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。主建物加附屬建物總面積計 10278.23 平方公尺(約 3108.93 坪)。

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。
- 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，甲方得解除契約。
- 四、車位規格誤差之處理：
 - (一)本約汽車停車位係以滿足汽車停車使用為主。
 - (二)本契約汽車停車空間竣工規格尺寸（平面車位尺寸測量依據：靠牆（柱）兩側之車位尺寸以靠牆(柱)邊至另一側車格線中心點為測量依據；其餘車位尺寸以車格線與線中心點為測量依據）與【附件五】說明相較。
 - (三)若汽車停車空間有與前款約定不符時，乙方得以更換符合規格之汽車停車空間予甲方；無法更換時，乙方對於尺寸減少部分均應找補，找補按【附件五】說明之汽車停車空間買賣總價款乘以減少部分尺寸佔【附件五】說明之尺寸百分比，無息補償之。
 - (四)若減少部分之尺寸達百分之五（含）以上者，甲方得解除房地及汽車停車空間之買賣合約(不得單獨解除房地或汽車停車空間之買賣合約)，乙方應無息返還甲方已兌現汽車停車空間及房地價款，甲方不得再對乙方主張任何權利。
 - (五)甲方認知汽車停車空間依本項第三款約定之竣工規格尺寸為面積誤差找補之依據。
 - (六)甲方承購時已確實評估停車位大小及位置符合需求，倘規格大小相符，不得再以方位、鄰旁設備、採光、樑柱或其他任何理由要求更換。

第六條：契約總價

本契約總價款（詳附件五）。

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

由乙方將建案土地及興建資金信託予國泰世華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。『不動產開發信託』說明書影本（詳附件七）。

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，由國泰世華銀行（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。但乙方無法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連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條：付款條件

本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳如附件八)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。並於乙方通知繳款七日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付。但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，乙方同意一併給付。

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。

第八條：逾期付款之處理方式

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。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，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及分管約定

一、全體區分所有權人共同使用部份

(一)地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 6733.74 平方公尺(約 2036.96 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 5237.92 平方公尺 (1584.47 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，本約以本條第二項第(一)款為此部份之約定專用。

二、分管約定(同樣載明於規約)

(一)本大樓

本大樓之各樓層露台及一樓空地(附件九塗色部分)，由相鄰各戶之區分所有權人約定使用。

(二)汽車停車空間部分

1.地下一層裝卸汽車停車位，其產權併入全區公共設施計算不單獨出售由管理委員會負責管理外，其餘部分由購買停車位者依法管理使用。

2.地下室汽車停車空間部分，由購買停車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用，但遇緊急避難時汽車停車空間應開放供避難使用。

(三)本大樓地下一層之機車、自行車停車區，由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

(四)本大樓依法留設之法定空地、退縮無遮簷人行步道，全體區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責(詳如附件九塗色部分)。

(五)甲方瞭解本條分管約定之使用代價，業由乙方於出售本大樓各戶房地時已在各戶(含車位)之房地買賣價金內予以調整反應，甲方同意本條之分管及相關約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之決議方式變更之或要求支付使用償金。

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十之建材設備表施工，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。
- 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、身體及健康、財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙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。

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於民國 110 年 04 月 30 日開工，民國 115 年 07 月 30 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。完工日期以主管機關核發建物使用執照之日期為認定標準，如乙方提前完工，仍應依付款明細表約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。
- 二、乙方有下列情事之一者，得順延完工期間，不受違約之限制：
 - (一) 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。
 - (二) 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。
- 三、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。

第十二條 工程修改保留權

- 一、為求本大樓設計之協調完整，各立面外觀及色澤，乙方保有類似形式、色系之修改權。
- 二、本大樓共有部分，於不影響使用用途之範圍內，乙方保留修改權。
- 三、一樓地面之植栽或其他鋪設，乙方保留修改權。

- 四、於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保留變更戶數之權利。
- 五、本大樓房屋之建造執照，倘係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約請求返還已付價金及利息；如汽車機車空間變更，但不影響車位停車功能者亦同，但若影響特定車位之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部分之買賣關係請求返還已付車位之價款及利息，或不解除契約而要求乙方改售其他車位，改售之車位價款按原售價款之 95%計算；如乙方已無其他車位可售者，甲方得解除房地及車位之全部買賣契約請求返還已付價金及利息，上開利息均依台灣銀行當時二年期定期儲蓄存款機動利率計收。

第十三條：室內工程變更之處理

- 一、甲方得依本條之約定，要求乙方為室內工程變更，(本室內工程變更只限於甲方專有部分)，但變更次數以一次為限。
- 二、甲方要求之室內變更，應於本大樓一樓地坪完成前逕以書面向乙方提出，其變更內容應符合法令規定且經乙方及承造廠商同意，並於繳清變更所需之工程費用後，乙方或其營造廠商始有實施之義務。惟就室內廚房之隔間、位置(包含但不限於隔間牆、門扇等)，甲方不得要求辦理室內變更追加減工程拆除變更之。如變更工程無法達成協議或甲方未依通知如期繳清變更工程所需費用，則仍按原定項目施工。
- 三、乙方不接受任何違章夾層工程或裝潢(修)之委託施作。
- 四、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備或其他有關不可或缺之室內、室外各項儀錶、硬體設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，甲方不得要求變更或遷移。

- 五、若乙方提供室內之建材或色系不符甲方之要求，乙方得退還該材料之成本價格(由房屋、土地付款明細表第五期之價款扣抵之)，於交屋後由甲方自行購料施工，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於房屋、土地價款第五期之價款扣抵之。若乙方無故未予結清，甲方得於(由房屋、土地付款明細表第七期之價款扣抵之)交屋款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 七、本條第三款於政府命令或要求(包含但不限於消防等)時，不論任何理由，均準用之。

第十四條：專有部分驗收

- 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，甲方如發現房屋專有部分有瑕疵，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、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：
- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
- (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，未議定者，由乙方負擔。
- 本案天然瓦斯配管買賣雙方約定由_____方負擔。

甲方簽章：

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，甲方應依乙方通知於使用執照核發後四個月內備妥文件交付乙方指定之地政士，配合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，甲方應依乙方通知於使用執照核發後四個月內備妥文件交付乙方指定之地政士，以配合申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、甲方未依約付款或有其他違約情事者，乙方不受前二款移轉時間之限制。

四、乙方違反本條第一項、第二項之規定，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。

五、乙方應於甲方履行下列義務時，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，應繳清房地所有權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。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、房地所有權移轉登記及貸款之抵押權設定，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。

七、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不作點交手續。

八、甲方同意委託乙方代刻印章壹枚負責保管及使用，以辦理有關所有權移轉之申報、登記、水電瓦斯之申請及本約約定事項之用。乙方不得將上開印章使用於本項約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

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款義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)甲方就交屋前發現之房屋瑕疵或未盡事宜，乙方應於交屋前完成驗收單上之瑕疵修繕。

(三)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。

(四)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、甲方未繳付下列任一款項者，乙方得不予通知交屋或拒絕甲方辦理交屋手續：

(一)付清房屋及土地買賣全部價款、滯納金或損害賠償金。

(二)付清全部應付稅費。

(三)付清變更工程者其增加之費用。

(四)預付之水電費、管理費、裝潢保證金。

三、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、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

四、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

五、甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視同房屋無瑕疵完成點交，甲方應於乙方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契

約書內約定甲方應負擔之各項費用，一次以現金或即期支票支付乙方，本房地視為乙方已依現狀交付甲方，否則乙方得逕行驅逐甲方之佔用，如因甲方之使用行為造成損害概由甲方負全部法律責任。(若甲方已繳清依本契約所載之一切應付乙方款項，而有上開情事發生時，乙方得視為甲方無條件依現狀驗收合格完成，乙方不負保管及瑕疵擔保責任)

六、甲方不得以公共設施未完成為由拒絕辦理交屋手續。

七、甲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及公共水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金亦由甲方負擔。

第十七條：共有部分之點交

一、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。為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本大樓之維護管理工作，於首戶通知交屋日起六個月內，委由乙方聘任管理公司直接維護管理，並由乙方負擔自首戶通知交屋日起至五年代管期滿之聘任管理公司費用及一切因管理行為所生費用，五年代管期滿後由區分所有權人共同負擔。代管期間甲方應同意：

就乙方委派於社區，協助進行社區優化服務之服務長，不得任意要求更換或限制其於社區通行、辦公之權利及以任何方式禁止乙方或其委託人員(含乙方委託之代銷公司)進入社區從事本約第 27 條第 7 項之相關行為...等，且均應同意乙方指派之物業管理公司，不得任意要求更換，否則乙方保有終止代管期限之權利。如有違反，區分所有權人應將乙方負擔之一切費用返還乙方。

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、甲方同意於所有權移轉時繳交社區管理基金（每坪按 100 元）並預繳六個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費用（房屋每坪按 100 元、汽車停車位管理費每位 800 元計算），於大樓管理委員會成立後統籌移交管理委員會運用。
- 四、乙方就共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，向管理委員會或管理負責人完成交接後，應向主管機關進行報備，配合就使用執照提撥之公共基金，由公庫代為撥付予管理委員會或管理負責人。
- 五、辦理共用部份之公共設施及安裝於現場之水電、機械設施、消防設施及各類管線之驗收點交時，就已完成檢測合格之項目，且為社區住戶已經使用者，視為該部份項目已完成驗收點交，由管理委員會自行負擔管理維護之責。

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，防水保固五年，固定建材及設備部分（如機電設施（備）、門窗、衛浴、廚具、粉刷、矽利康、磁磚、地磚及非結構破壞之龜裂．．．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。交屋後乙方若有進入專有部分進行修繕工程之必要且影響甲方裝潢時，甲方不得要求修繕或賠償，另於乙方修繕期間，甲方或管理委員會須無償提供必要之水電設施供乙方使用，管理委員會不得無故限制乙方進出或要求支付任何費用，若遇有相關情事致乙方無法進入修繕者，則視為乙方已善盡保固之責。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、以下事項不列入保固範圍內：

- (一) 甲方自行變更加建之部份。
- (二) 甲方因裝潢而拆除結構、牆壁、隔間、或修改火警感知器及消防灑水頭等者。
- (三) 甲方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- (四) 因可歸責於甲方所致之損壞或遭外力、不明及故意破壞者。
- (五) 甲方未善盡各項設施（備）定期維護、保養之責。
- (六) 植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

第十九條：貸款約定

第六條契約總價內之部份價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，依下列方式辦理：

一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及付款明細表（詳附件八）之約定付款，未付清房、地價款（交屋款除外），乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

二、委辦貸款：

- (一) 由雙方洽定之金融機構貸款給付，由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。甲方不得以未辦交屋、未辦理所有權移轉登記或其他任何事由阻止或延遲金融機構撥款予乙方。
- (二) 甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[委辦貸款委託書]（附件十二），且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒

絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立[委辦貸款委託書]（附件十二）者視為不委辦貸款。

- (三) 委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。
- (四) 由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額(以下第三款自洽貸款亦有適用)，其差額依下列方式處理：

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部分，乙方同意以原承諾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部分，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，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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，指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲通知之日起_____日(不得少於30天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4. 甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其少貸款項應於使用執照核發之日起15日內一次以現金或即期支票付清，否則視為甲方放棄全部貸款。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人

身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[自洽貸款同意書](附件十三)予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

- 四、甲方若因辦理貸款之條件不合〔包括但不限於業已持有第二戶(含)以上之房屋者辦理貸款〕；或中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，依第一款不辦貸款約定辦理，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第八條之約定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，應即時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至甲方備齊證件辦妥手續滿60日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。
- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

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，否則視為遲延付款，應依本契約第八條處理。

第二十一條：房地轉讓條件

- 一、甲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乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕，但甲方應承諾辦妥本條第二、三款手續後，始得轉讓。
- 二、甲方應自行開立已繳付價款之證明予房地受讓人(以下簡稱丙方)，否則不得轉讓。辦理轉讓時須甲、乙、丙三方另行簽立[買賣契約權利義務轉讓協議書]始成立，丙方應履行原契約之內容(含原總價格及甲方所簽立之客變資料且無條件接受甲方原變更工程及無請求變更設計之權利)。

甲方之連帶保證人，就甲方完成契約轉讓前可能產生之相關費用及應辦手續(如:手續費、讓與手續之辦理、讓與規費等)，仍應負保證履行之連帶保證人責任。至因轉讓所衍生之一切稅費概由甲方負擔自理。

三、上開轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價（含車位價款）千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費，並於簽立[買賣契約權利義務讓渡書]時一次收取現金。

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、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐不論收據抬頭是否為甲方皆由甲方負擔，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。如辦理公證，公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。上開應由甲方繳交之稅費費用應依乙方通知預繳，至交屋時再憑據多退少補。

- 三、預付本戶三個月基本及公共水電費(按每戶每月 3,000 元整計算)。上開預付款，甲方應於繳付附件八之付款明細表第五期期款時，一併繳交予乙方，並於交屋後依實支多退少補。
- 四、預付六個月大樓管理費(按各戶房屋之權狀面積為準，以每坪每月 100 元整計算)，購買平面停車位者另應預付每位每月 800 元整之管理費，管理費預估收取標準分析詳如附件十一。上開預收款之繳付時間比照第三項之約定，所收款項由乙方於代管期滿結算後，移交管理委員會統籌運用。
- 五、預付裝潢後清除廢棄物或損害賠償之保證金參萬元整。上開保證金俟甲方裝潢完成遷入後依實支多退少補。上開保證金與清潔費用之繳付時間比照第三項之約定。
- 六、屬於本戶房屋之水電費及應由住戶分擔之公共水電費、清潔機電維護費及其他公共費用等，自通知交屋日起 30 日後由甲方負擔，管理服務人事費依第十七條第一項之約定代管期滿日起由甲方負擔。
- 七、天然瓦斯裝錶由甲方於交屋後自行按裝，裝錶費用及保證金由甲方負擔。

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_____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，致生不能如期完工之狀況時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十六條：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、甲方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，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、甲方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款或有其他違約情事時，乙方除得依本條第四項約定處理外，並得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記。已辦理者乙方並得持用甲方之印章逕行辦理撤銷。若乙方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，甲方應依貸款金額計算利息(其利率依承辦貸款金融機構核貸時利率計算)給付乙方。
- 六、雙方當事人除依本條第三項、第四項請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條：特約事項

- 一、為提昇住戶之居住品質及生活機能，乙方同意無償於社區一樓、十三樓管委會空間及公共設施空間、大廳（詳如附件九）及各棟屋突一層梯廳規劃、設計、施作若干公共設施，及提供有關器材、桌椅、設備。惟甲方應充分認知，乙方就上開公共設施之給予係無償贈與，不包含於買賣價金內，不得向乙方為任何主張（包含但不限於請求減少買賣價金或補償）。
- 二、因應 e 化趨勢，本案未設置實體信箱，由社區物業管理搭配 app 系統服務社區，提升居住品質。

- 三、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 四、本案涉及地下水補注地質敏感區審查事宜，其相關設施設及透水鋪面部分涉及透水面積檢討，不得任意變更。
- 五、游泳池不得擅自變更，應由所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，並列入公寓大廈規約及契約中載列明確。
- 六、本大樓交通影響評估經新北市政府交通局 109 年 5 月 20 日新北交規字第 1090893490 號函核定通過，經評估停車供給已滿足停車需求，若經新北市政府認定有停車位供給不足情況，乙方應研提改善措施或停車供給，甲方同意配合辦理。若新北市有設置交通設施(包含公車候車亭、智慧站牌、交通管制設施及其管道等)於本社區基地周圍道路鄰接公有人行道或退縮空間之需求時，同意供新北市政府無償使用。
- 七、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方(含受乙方委託之代銷公司)得為銷售之目的無償優先使用，甲方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

第二十八條：甲方為不具本國籍之外國人特別約定：

- 一、甲方之承購資格若有不符相關法律規定時，雙方同意本契約及已簽立之所有相關文件均自始無效，乙方應無息退還甲方已繳全部價金。
- 二、甲方若因貸款數額不足，乙方同意甲方得選擇下列方式之一辦理：
 - 現金補足後繼續履約。
 - 轉讓契約:經乙方書面同意後，由甲方負擔手續費 %，辦理契約轉讓手續。若未獲乙方同意，則依本條第一項約定辦理，甲方絕無異議。

第二十九條: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，為有利於甲方之解釋。

第三十條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條：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。

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。

第三十三條：相互通信方式

- 一、雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址及電子郵件為準，以電子郵件、掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址或電子郵件如有變更，應以書面掛號通知他方更正。若有任何書面通知發生無法送達之狀況時，雙方同意得以寄存送達方式辦理。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。另乙方若以電子郵件方式通知，則甲方同意以寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。
- 二、甲方為外國人時，除電子郵件外，並應提供臺灣地址為指定送達地址，且只須有人收受即生乙方意思表示送達之效力。若無人收受則應同意以寄存送達方式辦理。若乙方以電子郵件方式通知，甲方亦同意以乙方寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。

附件

附件一、建造執照

附件二、本戶房屋平面圖

附件三、停車空間位置圖

附件四、各樓層用途、停車位暨共同使用部分面積之計算方式

附件五、房屋暨土地面積、價格明細表

附件六、基地持分比例計算方式明細表

附件七、履約保證-價金信託之契約書影本

附件八、付款明細表

附件九、分管區劃範圍及管委會使用空間示意圖

附件十、建材設備表

附件十一、管理費預估收取標準及分攤計算方式明細表

附件十二、委辦貸款委託書

附件十三、自洽貸款同意書

附件十四、住戶管理規約

附件十五、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

E - M A I L：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

乙 方：宏盛建設股份有限公司

法定代理人：林新欽

統一編號：22221180

通訊地址：台北市松山區民生東路三段 156 號 19 樓之 5

電話：02-27199999

不動產經紀業名稱：海悅廣告股份有限公司

負責人：黃希文

統一編號：96957234

地址：臺北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

電話：02-8712-8888

不動產經紀人：

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件四、各樓層用途、停車位暨共同使用部分面積之計算方式

壹、各樓層用途及主、附屬建物面積

樓層	用途
地下一層	垃圾車位、垃圾暫存區、發電機房、防空避難室兼停車空間、電錶區、電梯間、台電配電場所、機房、機車位、裝卸車位、自行車位等
地下二層	A棟水箱、電梯間、電信室、停車空間等
地下三層	B棟水箱、電梯間、停車空間、雨水機房、消防泵浦室等
一樓	店舖、集合住宅、管委會使用空間、大廳、梯廳、管理員室等
二樓	集合住宅
三~十二樓	集合住宅
十三樓	集合住宅、管委會使用空間
屋突一層	樓電梯間、梯廳（兼緊急升降機之排煙室）、水錶、機房
屋突二層	樓梯間、消防水箱
屋突三層	樓梯間、自來水箱

主建物+附屬建物面積總計為 10278.23 平方公尺

貳·房屋共同使用部分面積之計算方式及項目如下：

一、本大樓公共設施包括下列項目：

大廳、屋突一～三層、樓電梯間、梯廳、走道、管理員室、管委會使用空間，及地下室水箱、機房、雨水機房、消防泵浦室、電信室、台電配電場所、電錶區、垃圾暫存區、機車位、自行車位、地下一層～地下三層部分停車空間及部分車道。

二、全區公共設施各項面積與計算方式：

共同使用部份總面積為 10743.23 平方公尺 (約 3249.83 坪)，應扣除專用停車位所持分之面積計 5237.92 平方公尺(約 1584.47 坪)，其餘 5505.31 平方公尺 (約 1665.36 坪)作為全區共同分攤面積。

全區公共設施計算方式：

$$\frac{\text{本戶房屋主建物面積} + \text{附屬建物面積}}{\text{本基地全部房屋主建物總面積} + \text{附屬建物面積}} \times \text{全區公共設施分攤面積}$$

參·停車位面積：

一、停車位數量及持分面積。

樓層	車位數量及持分面積	總持分面積
地下一～三層	4個平面式特大車位×約13.37坪+115個平面式大車位×約12.25坪+9個平面式小車位×約11.27坪+2個殘障車位×約10.68坪	約1584.47坪

二、停車位種類及規格明細表。

種類	數量編號	車位規格	
法定停車位	地下一層 殘障車位	2 輛： 129、130 號	6.0 公尺× 2.0 公尺× 2.1 公尺
	地下二層 平面式大車位	28 輛： 55~82 號	5.5 公尺× 2.5 公尺× 2.1 公尺
	地下三層 平面式特大車位	2 輛： 46、47 號	6.0 公尺× 2.5 公尺× 2.1 公尺
	地下三層 平面式大車位	47 輛： 1~29、31、32、34~37、 39~42、44、45、48、50~54 號	5.5 公尺× 2.5 公尺× 2.1 公尺
	地下三層 平面式小車位	5 輛： 30、33、38、43、49 號	5.5 公尺× 2.3 公尺× 2.1 公尺
自設停車位	地下一層 平面式大車位	21 輛： 108~128 號	5.5 公尺× 2.5 公尺× 2.1 公尺
	地下二層 平面式大車位	19 輛： 83、85、86、88~91、93~96、 98、99、102~107 號	5.5 公尺× 2.5 公尺× 2.1 公尺
	地下二層 平面式特大車位	2 輛： 100、101 號	6.0 公尺× 2.5 公尺× 2.1 公尺
	地下二層 平面式小車位	4 輛： 84、87、92、97	5.5 公尺× 2.3 公尺× 2.1 公尺

三、適合停放車輛高度

因受車道入口高度限制，適合停放車輛之高度限於 2.1 公尺以下。

四、停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積 5237.92m²/公共設施總面積 10743.23m²×100%=48.76%

附件六、基地持分比例計算方式明細表

基地總面積為 3777.74 平方公尺(以地政機關測量登記面積為準)，由全部房屋(主建物)與全部汽車停車位按下列方式分攤：

壹· 專用汽車停車位之基地面積分攤方式：

本大樓汽車停車空間土地持分面積停車位不分配土地權利範圍及面積。

貳· 本基地全部房屋專有總面積為 10278.23 平方公尺（約 3108.93 坪）

參· 房屋之基地面積分攤方式

$$\text{本戶房屋之土地持分面積} = \text{基地總面積} \times \frac{\text{本戶房屋專有面積}}{\text{本基地全部房屋專有總面積}}$$