

【新潤潤見築】土地預定買賣契約書

契約審閱期：

本約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日），確認本約各項條款其權利與義務之規範，並對於本約內容充分明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立土地預定買賣契約書人

賣方：

茲為【新潤潤見築】建案（以下簡稱本建案）之土地產權買賣事宜，買賣雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約共計18頁，經買賣雙方合意訂定條款如下，如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

第一條 土地標示

土地坐落：

新北市泰山區信華段五小段53、54、55、56、56-1、56-2、56-3、56-4、57地號等九筆土地，面積共計3774.55平方公尺（計1141.8坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

第二條 土地出售面積及認定標準

- 一、買方購買【新潤潤見築】建案_____棟_____樓房屋壹戶（下稱本戶房屋），其土地持分面積為_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為萬分之_____。計算方式係以本戶房屋專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積13503.87平方公尺（4084.92坪）之比例計算。
- 二、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 三、上列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條約定互為找補。
- 四、買方如有另購買本建案停車位者，無分配土地持分。

第 三 條 土地買賣總價

- 一、本約土地買賣總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、本約總價款不包括本約第九、十條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

第 四 條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第二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），且買賣雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以該面積所得之單價計算之，無息於交屋時結清。
- 二、前款之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 三、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

第 五 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：

由賣方將建案土地及興建資金信託予台灣中小企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。又簽定本約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如本建案房屋預定買賣契約書附件十一）。

價金返還之保證：

本預售屋由____x____（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。賣方應提供本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____x____（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。本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。賣方應提供本項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之____x____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。本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，買方可持本約向加入本協定之____x____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期七日以上未繳清簽約金時，賣方得逕為解除本約，並得沒收買方已繳付之訂金。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約金之處理方式辦理。
- 三、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度及其他應付各期款所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之約定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，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。上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 四、依前款約定，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付者，買賣雙方同意依本約第十六條買方違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「新潤建設股份有限公司」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金融貸款後，賣方始退還上開保證本票。但買方如不貸款者，則依第七條第五款辦理。
- 六、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。

七、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。

第七條 貸款約定

一、本約附件一「付款期別明細表」中金融貸款部分，由買賣雙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、前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者，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者，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。

三、如因下列情事致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者，係屬可歸責於買方，並視為買方不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知七

日內，買方同意一次以現金繳清全部買賣價金：

(一) 買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。

(二) 因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。

(三) 買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。

(四) 買方自行放棄辦理貸款，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

(五) 買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

四、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

五、買方如不貸款者，應於賣方申請使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第六條第四款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

六、買方如委託本建案房屋賣方向金融機構洽辦貸款代為支付本建案房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」（如本建案房屋預定買賣契約書附件二）交付房屋賣方代為收執。

七、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反本建案房屋預定

買賣契約書第九條第二款、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，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方，若有違反則依第六條之約定辦理。

八、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 八 條 土地所有權移轉登記及期限

有關本約土地持分之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買賣雙方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，其約定如下：

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，依第十條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，賣方應負損害賠償責任。

三、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

四、賣方應於買方履行下列義務完成時，辦理土地所有權移轉登記：

（一）買方應依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項（自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用）及逾期加付之遲延利息。

（二）買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），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，並應開立與房地金融貸款期款同額之受款人為「新潤建設股份有限公司」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。

（三）買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五款約定開立受款人為「新潤建設股份有限公司」之禁止

背書轉讓之本票交予賣方。

(四) 本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。

- 五、本約土地應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後如需由買方出面補蓋印章、補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之日起七日內提供，買方須配合前來辦理或補正，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。
- 六、如因買方延誤或不協辦，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。
- 七、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本約所有權移轉登記前應履行之義務，賣方得停止辦理所有權移轉登記，並得依相關法律規定處理。
- 八、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自負擔半數，如買方有應行辦理事項未能配合，賣方並得依相關法律規定處理。
- 九、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

第九條 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。

第十條 稅費及相關費用之負擔約定

- 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、買方應負擔所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士代辦手續費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐，及繳付管理基金（以新台幣500元／坪計付）、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。
- 三、本約應由買方繳交之稅費暨相關費用暫定為新台幣_____拾_____萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，以作為賣方之暫收款，並於交屋時結清，多退少補。
- 四、以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 五、本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

第十一條 通知交屋(交付土地)期限及交屋事宜

- 一、於賣方完成土地所有權移轉登記並領得金融貸款期款後，賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋（即交付土地，下同），買方應配合辦理。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予買方。
 - （二）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。
 - （三）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

日應按已繳土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，將土地所有權權狀交付買方，本契約書則無需返還。買方於尚未付清本約所有應付款項前，賣方對土地所有權權狀正本有留置之權。
- 三、本約土地買賣係屬本戶房屋之基地持分產權買賣，因係共有持分，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交。
- 四、買方應於收到交屋通知日起_____日內親來辦理交屋手續，逾期則賣方不再負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

第十二條 土地契約轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本約土地所有權移轉登記完成前，如欲將本約轉讓他人時，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、買方依本約所得之權利義務，非經賣方同意不得轉讓第三人或提供予第三人作為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力；若經賣方同意買方轉讓時【因辦理手續均由建方負責，故手續費由建方收取，土地賣方不收取】，其受讓人須繼受買方關於本約之權利義務。

第十三條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約土地產權清楚，絕無一地數賣、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；買方如因本約土地有產權糾紛致影響買方權利時，賣方應於本約房地交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本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，致本約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方，雙方亦不得再作其他主張請求。

第十六條 違約之罰則

- 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」之約定者，買方得解除本建案房地預定買賣契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法同時解除本建案房地預定買賣契約。
- 三、買方依本條第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____（不得低於本約總價款百分之十五）之違約金。但該賠償金額超過已繳土地價款者，則以已繳土地價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」或其他本約應履行義務之約定者，賣方得沒收買方已繳價款依土地總價款百分之_____（最高不得超過本約總價款百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳土地價款者，則以已繳土地價款為限，買賣雙方並均得解除本建案房地預定買賣契約。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理各項事宜，並

同意如下：

(一) 本約土地所有相關權利回復由賣方自行處分。

(二) 倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，其因而增加之稅費、衍生之滯納金、費用等損失由買方負擔。

(三) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定名義人者，買方應無條件負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理），相關稅費及費用悉由買方負擔。

五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、買賣雙方依本條行使解除契約權利前，如因可歸責於他方，則應以書面定相當期限催告他方後，於期限內無正當理由仍不履行時，始得解除契約；但本約另有約定得不經催告逕為解除契約之情形者，不在此限。

第十七條 特約條款

一、買方充分了解本約與同時簽訂聯立之【新潤潤見築】房屋預定買賣契約書（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關連，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。且關於兩契約賣方基於本建案房地買賣所應共同進行之事務（包括但不限於兩契約所有款項之收付找補及帳務處理、付款通知及其他通知、貸款處理、產權移轉登記、收執交付本票等事務），均共同交由本建案房屋預定買賣契約書之賣方（即新潤建設股份有限公司）統一處理及為意思表示，買方並負有應配合履行之義務。

- 二、本約賣方僅就本建案土地產權買賣部分對買方負擔本建案土地出賣人之責任；另本建案房屋及停車位買賣部分，則依房屋預定買賣契約書由賣方新潤建設股份有限公司對買方負擔本建案房屋出賣人之責任。
- 三、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 四、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 五、依房地預定買賣契約等相關約定，由買方簽立交付賣方之本票，倘買方未如期付款或履行義務時，賣方得逕付強制執行。前開本票並應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及統一記載收款人為「新潤建設股份有限公司」，如買方違約時，則由新潤建設股份有限公司共同為本建案房地賣方行使本票權利。
- 六、買方明確知悉本建案係本於基地所有權人與本約賣方間之合建案，合建關係人亦為此辦理相關產權信託予受託人台灣中小企業銀行股份有限公司，且本建案亦基於履約擔保機制中之不動產開發信託，如為履約管理而由受託金融機構指定建築經理公司執行，得變更起造人為建築經理公司，且無論起造人為何人，均不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

買方簽章：

第十八條 相互通信方式及送達代收人

- 一、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續

期間無居住中華民國國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

第十九條 未盡事宜

本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十條 準據法及合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 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買方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人亦為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約均視為買方全體違約。倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權歸屬。

※如有本款共有情形時，買方聲明各共有人權利範圍如後：

買方：	(登記權利範圍：	分之)
買方：	(登記權利範圍：	分之)
買方：	(登記權利範圍：	分之)
買方：	(登記權利範圍：	分之)

買方簽章：

第 廿二 條 契約及其相關附件效力

- 一、本約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定，未經書面約明者概不生效。如有任何協議增補，亦應以書面為之。
- 二、本約自簽約日起生效，本契約書壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，買賣雙方應共同遵守履行。

本約之附件，詳如下列：

附件一：付款期別明細表

立土地預定買賣契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

另列如後：

聯絡電話：

賣 方：

統一編號：

簽約代表人：

聯絡電話：

通訊地址：

不動產經紀業

名 稱：愛山林建設開發股份有限公司

統一編號：22190686

負 責 人：祝文宇

聯絡電話：(02)8773-6688

通訊地址：台北市忠孝東路四段166號11樓之2

不動產經紀人：許憫媛

經紀人證號：(100)屏縣字第000211號

※買方為未成年者，其法定代理人應簽署如下：

買方連帶債務人：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：

E - M A I L：

國籍/護照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

付款期別明細表

建案名稱：【新潤潤見築】

房屋戶別： 棟 樓 車位編號：

單位：新台幣/元

期別	每期進度別	房屋款	土地款	合計
1	訂金			
2	簽約金			
3	開工款			
4	工 程 期 款	基礎版完成		
5		四樓底版完成		
6		九樓底版完成		
7		結構體完成		
8		使用執照取得		
金融貸款				
交屋(保留)款				
買賣契約總價款				

買方簽章：

【新潤潤見築】房屋預定買賣契約書

契約審閱期：

本約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日），確認本約各項條款其權利與義務之規範，並對於本約內容充分明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：新潤建設股份有限公司

買方：

立房屋預定買賣契約書人

賣方：新潤建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【新潤潤見築】建案（以下簡稱本建案、本社區）之房屋買賣事宜，買賣雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約共計87頁，經買賣雙方合意訂定條款如下，如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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。
- 二、本建案傢俱配置圖及樣品屋，除本約建材設備說明（如附件四）所載之配備外，其餘皆僅係裝潢寫意表現，非實際交付之樣式。

第二條 房屋標示及停車位規格、出售面積及認定標準

一、土地坐落：

新北市泰山區信華段53、54、55、56、56-1、56-2、56-3、56-4、57地號等九筆土地，面積共計3774.55平方公尺（計1141.8坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內依主管建築機關核准之建造執照興建安名【新潤潤見築】之大樓，相關建造執照內容如下：

（一）建造執照：

本建案建照號碼為新北市政府工務局核准111年2月9日111泰建字第064號建造執照，新建三幢三棟地上十四層，屋頂突出物三層，共202戶；地下四層，共計206位汽車位、207位機車位。（建造執照如附件十，本戶房屋平面圖如附件八）

（二）本建案建築物各層用途概要為：

1、地下層：

（1）地下一層至四層：停車空間。

2、地上層：

（1）地上一層：店鋪、住宅大廳、車道、管委會空間、公共服務空間。

（2）地上二至十四層：集合住宅。

（3）屋突一層：梯間、機房。

（4）屋突二層：梯間、機房。

（5）屋突三層：梯間、機房、水箱。

3、各層詳細位置範圍如各層平面圖所示（詳如附件六至六之四）。

4、樓高：本建築物一樓樓高約四米二、二樓至十四樓各樓樓高約三米二五（依法令規定，樓高係自室內地板面至其上層地板面之高度）。

三、房屋標示、面積與售價及停車位規格：（以下價款均以新台幣計算）

買方購買戶別：_____棟_____樓房屋壹戶（集合住宅 一般零售業）

停車位：_____號_____位

房屋買賣契約總價款：新台幣_____萬元（內含車位價款：新台幣_____萬元）

（一）房屋面積與售價：

建物面積 (A)		平方公尺	坪數	價款 (萬元)
專有部分 (a+b)				
a	主建物			
b	附屬建物-陽臺			
共有部分 (c)				
建物合計 (a+b+c)				
停車位 (B)				
房屋總價款 (A+B)				

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____％。

※地政機關登記權狀面積單位為「平方公尺」，若有誤差找補亦以「平方公尺」為單位基準。

※上表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條約定互為找補。

（二）停車位：

位置 (地下層數)	編號	充電電源線路	型式	性質	規格 (長×寬×高) (cm)
		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置	平面	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 大型車位(250X600X210) <input type="checkbox"/> 標準車位(250x550X210) <input type="checkbox"/> 小型車位(230x550x210)

※本停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積按車位(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，依本條第五款之比例計算之，建物持分面積（含車道及其他必要空間）共計_____平方公尺（計_____坪）。停車位計算方式如上述及本條第五款所載。

※停車位空間面積占共有部分總面積之比例為_____分之_____。

※建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件六。停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。買方購買之停車位如屬自行增設者（本建案無獎勵增設停車位），買賣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。

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援 OCPP 系統。

買方簽章：

四、本約總價款不包括本約第十五條、第十六條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、本建案停車位應登記面積之計算方式：

本建案汽車停車位共206位(包含法定無障礙汽車位2位、裝卸停車位1位、訪客及郵務汽車位1位)，其中法定無障礙汽車位、裝卸停車位、訪客及郵務汽車位共計4位為約定共用外，其餘202位分由區分所有權人買受並取得專用使用權，本建案共有部分總面積12722.90平方公尺，前述約定專用停車位共計202位總面積5802.48平方公尺，佔共有部分總面積之比例為45.61%。建物部分按約定專用停車位數及其車位大小訂為：

(一) 大型平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之2434。

(二) 標準平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之2258。

(三) 小型平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之2103。

六、本建物之汽車停車位編號，若因不可歸責於賣方之因素(如：法令變更、主管機關要求)或賣方依本約變更設計而需調整，買方同意以使用執照取得之數量及編號為準，於不影響其所購買汽車停車空間之規格尺寸權益下，賣方得調整汽車停車位編號。

第三條 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：各樓層排煙室、戶外安全梯、戶外安全梯無障礙、梯廳、梯間、無障礙昇降機、緊急用昇降機、公共管道間、排煙室進風排煙管道、樓梯間、一般梯；一樓：管委會空間、公共服務空間、接待門廳、梯廳、汽機車共用車道、發電機進排風管道、機電管道、A、B、C棟門廳；地下室：汽機車共用車道、不具獨立權狀之停車空間、台電配電場所、緊急發電機房、垃圾儲藏空間、地下室進

排風管道、地下室進排風機房、機電空間、景觀機房、法定機車位、無障礙機車位、自行車車位、機車車道、訪客及郵務臨停車位、裝卸車位(垃圾車臨停空間)、電信機房、地下室水箱、消防泵浦室與雨水回收機房等；屋突層：屋頂水箱、機房、電梯機房、昇降機道、消防水箱、水錶區等，及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

- 二、本建案共有部分總面積計12722.90平方公尺（3848.68坪）；本建案全部專有部分總面積計13503.87平方公尺（4084.92坪）。
- 三、第一款本房屋共有部分面積之權利範圍係依買受本戶房屋專有部分面積與本建案全部專有部分總面積之比例而為計算，本戶房屋共有部分面積係以本建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。（前述持分登記方式以地政機關最後登記為準）
- 四、共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第四條面積誤差找補約定處理。
- 五、購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號（如附件六），在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

第 四 條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 二、房屋面積係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，倘因簽約後法令變更，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。
- 三、依第二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），且買賣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計算之（應

扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。

四、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。

五、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

六、平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。本約平面式停車位之竣工規格尺寸，其誤差長未逾十公分、寬未逾五公分，視為符合規格；而停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，因此買賣雙方特別約定：停車位以位數計算數量。

第 五 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：

由賣方將建案土地及興建資金信託予台灣中小企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。又簽定本約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件十一）。

價金返還之保證：

本預售屋由_____ x _____（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。賣方應提供本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_____ x _____（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。本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。賣方應提供本項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之_____X_____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。本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，買方可持本約向加入本協定之_____X_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期七日以上未繳清簽約金時，賣方得逕為解除本約，並得沒收買方已繳付之訂金。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約金之處理方式辦理。
- 三、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度及其他應付各期款所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之約定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，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。上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 四、依前款約定，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付者，買賣雙方同意依本約第廿五條買方違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「新潤建設股份有限公司」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金融貸款後，賣方始退還上開保證本票。但買方如不貸款者，則依第七條第五款辦理。

六、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。

七、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。

第七條 貸款約定

一、本約附件一「付款期別明細表」中金融貸款部分，由買賣雙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、前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者，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者，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。

三、如因下列情事致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者，係屬可歸責於買方，並視為買方不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部買賣價金：

（一）買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。

（二）因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。

（三）買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。

（四）買方自行放棄辦理貸款，除另有約定，依其約定者外，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

（五）買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

四、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

五、買方如不貸款者，應於賣方申請使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同

額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第六條第四款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

- 六、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付本建案房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」（如附件二）交付賣方收執。
- 七、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第九條第二款、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，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方，若有違反則依第六條之約定辦理。
- 八、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。

第八條 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：

本約地下層共四層，總面積8926.08平方公尺（2700.14坪），扣除第三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5802.48平方公尺（1755.25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（於分管約定及住戶規約(草約)有約定專用部分除外）。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臺，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，應於本約分管約定及住戶規約(草約)訂定之。

第 九 條 建材設備及其廠牌、規格

一、本約買賣建物主要結構係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說與設備說明書等有關規定施工。有關建材設備說明及設施及施工標準依核准之工程圖樣與說明書及本約「建材設備說明」（如附件四）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，雙方同意依本約第廿五條違約之約定處理。

五、賣方基於善意為社區整體考量或事實上需要，或因法令變更或主管機

關要求之故，得依實際情形全權變更設計，但應依規定申請變更設計，其施工依核定變更之設計圖為準，不另通知買方；變更設計之費用，由賣方負擔。

- 六、本大樓所需之水、電、電信、消防、逃生（如緩降機、逃生指示牌…等）等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說或賣方委請專業廠商規劃申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或賣方基於建案整體考量，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。
- 七、買方及本社區管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本約所無約定之建材及相關設備。

第十條 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8月17日之前開工，民國115年8月17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。雙方同意以取得使用執照日為本社區工程完工日期之認定依據及標準。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，雙方同意依本約第廿五條違約之處罰規定處理。
- 三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。

第十一條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計（即客變之工程變更）之範圍以合法之室內隔間及調整為限，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、買方如欲辦理工程變更，應於賣方指定之相當期限內辦理，並於賣方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，且此項變更申請以一次為限。買方提出變更項目須經賣方同意後，於十日內完成圖面及追加減帳簽認，上述作業需在本戶樓板開始施工前九十日完成申請及變更手續，若買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程進度辦理之，且不得有違反建管法令之規定。
- 三、工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日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申請，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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方無配合辦理建造執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水表、電表、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 五、如因買方個人因素解約（不論解約戶數）或因違約遭賣方解除辦理變更設計戶別之買賣契約，賣方除得依第廿五條沒收買方已繳價金外，買方並應負擔上開辦理變更設計戶別房屋回復原狀之相關一切費用，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。
- 六、如買方簽約時已逾賣方可辦理工程變更之期限，賣方有權不辦理工程

變更，且買方同意接受依賣方原規劃圖面施工結果，並無異議。

第十二條 水、電、天然瓦斯裝設

有關接通水、電、天然瓦斯供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，除本約約定不裝設天然瓦斯者外，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時限依台灣自來水公司、台灣電力公司、天然瓦斯公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，不計入本約所約定完工期限內，賣方不負遲延接通之責任。

第十三條 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。買賣雙方為配合於本建案房地產權移轉登記、交屋等期限內履行，倘經賣方首次通知驗收後逾一個月以上，買方無理由逾期未前來辦理驗收者，視為放棄驗收權利及完成驗收，日後買方不得再以未進行驗收為由拒絕繳付款項及進行後續義務。
- 二、雙方於驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收，買方如發現房屋有瑕疵，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。除另有約定外，賣方應於交屋前完成修繕，買賣雙方於交屋時進行最後複驗，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕金融貸款期款之給付。
- 三、第一款接通自來水、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；除一樓店鋪外之二樓以上各戶均達成天然瓦斯配管之可接通狀態，瓦斯裝錶費、保證金由使用者買方自行負擔，除另有約定，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，約定由賣方負擔。

第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

有關本約房屋之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買賣雙方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，並約定如下：

一、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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。

二、賣方違反前款之約定，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，賣方應負損害賠償責任。

三、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

四、賣方應於買方履行下列義務完成時，辦理房屋所有權移轉登記：

- (一) 買方應依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項（自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用）及逾期加付之遲延利息。
- (二) 買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），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，並應開立與房地金融貸款期款同額之受款人為「新潤建設股份有限公司」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。
- (三) 買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五款約定開立受款人為「新潤建設股份有限公司」之禁止背書

轉讓之本票交予賣方。

(四) 本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。

- 五、本約房屋應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後如需由買方出面補蓋印章、補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之日起七日內提供，買方須配合前來辦理或補正，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。
- 六、如因買方延誤或不協辦，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。
- 七、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本約所有權移轉登記前應履行之義務，賣方得停止辦理所有權移轉登記，並得依相關法律規定處理。
- 八、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自負擔半數，如買方有應行辦理事項未能配合，賣方並得依相關法律規定處理。
- 九、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

第十五條 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。

第十六條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、買方應負擔所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士代辦手續費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐，及繳付管理基金（以新台幣500元／坪計付）、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。
- 二、本建案房地預定買賣契約合計應由買方繳交之稅費暨相關費用暫定為新台幣_____拾_____萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，以作為賣方之暫收款，並於交屋時結清，多退少補。
- 三、以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 四、本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 五、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。

第十七條 通知交屋期限及交屋事宜

- 一、於賣方完成房屋所有權移轉登記並領得金融貸款期款後，賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應配合辦理。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予買方。
 - （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屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、前款交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。公共設施（備）及設備之清冊、圖說於管理委員會成立後由賣方移交予管理委員會。買方不得以公共設施（備）未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒繳應繳款項。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權權狀、房屋保固服務紀

錄卡（即房屋保固書）、使用維護手冊、規約草約（即附件九，不另交付）、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、賣方代繳稅費之收據、保證本票等交付買方，並發給遷入證明書（即交屋設備點交明細表等類之交屋憑單），俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。買方於尚未付清本約所有應付款項前，賣方對本款前述建物所有權權狀正本及其他物品均有留置之權。

- 四、買方應於收到交屋通知日起_____日內親來辦理交屋手續，逾期則賣方不再負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：
 - （一）本戶水、電費用。
 - （二）瓦斯裝錶費用及保證金、瓦基本費用。
 - （三）屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、電費用。
 - （四）社區公共管理費、清潔費等管理上之必要相關費用。
- 六、買方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若買方於履行本約各項義務後、完成交屋前，經賣方同意而接管使用本約房屋，視為買方同意依接管當時屋況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。
- 七、買方應辦妥交屋手續後始得遷入使用本約房屋。若未辦妥交屋手續，而擅自進入使用本約房屋時，視為買方同意接受當時屋況，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險，且若致生賣方損害時，買方應予賠償。
- 八、賣方基於本社區實際管理運作之需要，依第十六條第一款所向買方預收之管理基金，於社區管理委員會成立後，賣方應扣除社區輔導期間之社區事務相關必要費用後，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，於三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。除另有約定外，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、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。

第十九條 公共管理

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶規約(草約)」(如附件九)之約定，有關遵守約定事宜，由賣方召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。賣方有數人時，應互推一人為之。
- 二、裝修施工規範：
 - (一)買方應遵守「裝修施工管理辦法」(如附件五)及「住戶規約(草約)」(如附件九)之各項約定，並於裝修申請時繳交施工保證金新台幣五萬元及裝修清潔費新台幣三仟元(裝修期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣200元按日計付裝修清潔費)予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該等約定。
 - (二)買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負

連帶責任。

- (三) 買方於裝修完成後且合於「裝修施工管理辦法」約定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金。
- (四) 未繳交施工保證金與裝修清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。
- (五) 賣方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管理委員會成立後移交之。

三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交予管理委員會依住戶規約(含草約)管理使用。

四、本約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，均視為區分所有權人相互間對管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

五、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

六、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，賣方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會直接向主管機關申領。

第 廿 條 保固期限及範圍

一、本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、不可抗力等因素外，賣方針對以下項目保固如後：

- (一) 結構部分：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，自交屋日起負責保固十五年。
- (二) 固定建材及設備部分：門窗、粉刷、地磚，自交屋日起負責保固一年。

(三) 其餘上述未提及之本戶房屋建材及設備：自交屋日起負責保固一年。

(四) 公共設施部分：自使用執照取得後起負責保固十四個月。

二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（即房屋保固書）予買方作為憑證。

三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、若因人為使用不當，或維護不當，或裝修破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、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（例如：戰爭、天災地變等），或因自然耗損（例如：燈泡、電池等使用耗損），或未為必要之例行性保養等非可歸責於賣方之事由而損毀或耗損者，賣方不負本條保固及任何法律責任。

第廿一條 房屋契約轉讓條件

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本約房屋所有權移轉登記完成前，如欲將本約轉讓他人時，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、買方依本約所得之權利義務，非經賣方同意不得轉讓第三人或提供予第三人作為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力；若經賣方同意買方轉讓時，除買方之配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取房地總價款千分之_____之手續費（最高以千分之一為限），其受讓人須繼受買方關於本約之權利義務。

三、本約轉讓予第三人時，原買方已依第十一條之約定不辦理變更設計者，則受讓人即無請求變更設計之權利；原買方已依該條約定辦理變更設計者，則受讓人繼受之，不得再為請求變更設計。

第廿二條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的產權清楚，絕無一屋數賣、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。但本約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本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。

第廿四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本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無息退還買方。

第廿五條 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」之約定者，買方得解除本建案房地預定買賣契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本建案房地預定買賣契約。
- 三、買方依本條第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（不得低於本約總價款百分之十五）之違約金。但該賠償金額超過已繳房屋價款者，則以已繳房屋價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」或其他本約應履行義務之約定者，賣方得沒收買方已繳價款依房屋總價款百分之_____（最高不得超過本約總價款百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳房屋價款者，則以已繳房屋價款為限，買賣雙方並均得解除本建案房地預定買賣契約。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理各項事宜，並同意如下：

（一）本約房屋所有相關權利回復由賣方自行處分。

（二）倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，其因而增加之稅費、衍生之滯納金、費用等損失由買方負擔。

（三）倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定名義人者，買方應無條件負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理），相關稅費及費用悉由買方負擔。

五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、買賣雙方依本條行使解除契約權利前，如因可歸責於他方，則應以書面定相當期限催告他方後，於期限內無正當理由仍不履行時，始得解除契約；但本約另有約定得不經催告逕為解除契約之情形者，不在此限。

第廿六條 產權移轉交代事項

一、公共服務空間應提供住戶使用，屋脊裝飾物，裝飾柱，並由本建案各區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。

二、買賣雙方均不得擅自拆除機電設備空間、本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目、建築物領得使用執照後，不得有二次施工

行為。

- 三、樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或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，買方願無條件自行拆除或接受拆除並負擔費用。
- 四、買方不得有未經核准之新建、增建、改建、修建等違章建築行為，如有前述違建情事經發現屬實者，買方願無條件自行或接受拆除並負擔費用。

第 廿七 條 特約條款

- 一、買方充分了解本約與同時簽訂聯立之【新潤潤見築】土地預定買賣契約書（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關連，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。且關於兩契約賣方基於本建案房地買賣所應共同進行之事務（包括但不限於兩契約所有款項之收付找補及帳務處理、付款通知及其他通知、貸款處理、產權移轉登記、收執交付本票等事務），均共同交由本約賣方（即新潤建設股份有限公司）統一處理及為意思表示，買方並負有應配合履行之義務。
- 二、如買方為辦理房地預定買賣契約之房地產權登記及有關之一切手續，同意本約賣方代刻買方印章全權申辦有關手續（如附件三）。
- 三、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 四、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 五、賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 六、雙方完成簽約後，賣方將以買賣雙方名義於每戶提撥新台幣貳萬元（買

方新台幣伍仟元，賣方新台幣壹萬伍仟元），分別捐贈予弱勢團體、學校機關、社福機構及重大事故受贈單位（受贈人由賣方全權擇定），藉以拋磚引玉，使買賣雙方對社會公益略盡綿薄之力。

- 七、本社區共有部分之公共水、電費，買方同意由賣方向相關事業機構單位申請並依房屋戶數由各戶分擔之。
- 八、交屋後至管理委員會成立前為社區代管期，由賣方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，賣方即將本社區共用部分交由其管理之，交屋後產生之其他費用如社區維護費用（包括但不限於電梯保養、水塔清洗及消防安檢等）、公用水電費、雜項支出…等公共費用，由賣方預收之管理基金依序抵扣後無息移交管理委員會。
- 九、自使用執照取得日起算一年為社區輔導期，並提供且負擔依賣方規劃之社區物業管理、保全人事費用及規劃社區餐飲服務及使用辦法並負擔食材及吧檯人員費用，賣方保有調整之權力。
- 十、依房地預定買賣契約等相關約定，由買方簽立交付賣方之本票，倘買方未如期付款或履行義務時，賣方得逕付強制執行。前開本票並應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及統一記載受款人為「新潤建設股份有限公司」，如買方違約時，則由新潤建設股份有限公司共同為本建案房地賣方行使本票權利。
- 十一、倘依法令規定有買賣雙方應配合辦理事項而未載於本約內，買方仍應依賣方通知期限內配合辦理，如買方有應行辦理事項未能如期配合，賣方並得依相關法律規定處理。
- 十二、買方同意賣方保有本社區外觀上設置建案名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣之權利，買方或社區管理委員會均不得向賣方要求任何費用補貼或拆除。
- 十三、買方明確知悉本建案係本於基地所有權人與本約賣方間之合建案，合建關係人亦為此辦理相關產權信託予受託人台灣中小企業銀行股份有限公司，且本建案亦基於履約擔保機制中之不動產開發信託，

如為履約管理而由受託金融機構指定建築經理公司執行，得變更起造人為建築經理公司，且無論起造人為何人，均不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

買方簽章：

第廿八條 相互通信方式及送達代收人

- 一、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

第廿九條 未盡事宜

本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅條 準據法及合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第卅一條 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買方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人亦為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約均視為買方全體違約。倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權歸屬。

※如有本款共有情形時，買方聲明各共有人權利範圍如後：

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方簽章：

第卅二條 契約及其相關附件效力

- 一、本約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定，未經書面約明者概不生效。如有任何協議增補，亦應以書面為之。
- 二、本約自簽約日起生效，本契約書壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，買賣雙方應共同遵守履行。

本約之附件，詳如下列：

附件一：付款期別明細表

附件二：代辦抵押貸款委託書

- 附件三：代刻及使用印章授權書
- 附件四：建材設備說明
- 附件五：裝修施工管理辦法
- 附件六：地下層停車空間平面圖（建造執照圖）
- 附件六之一：一樓平面圖（建造執照圖）
- 附件六之二：二樓平面圖（建造執照圖）
- 附件六之三：三樓至十四樓平面圖（建造執照圖）
- 附件六之四：屋突層平面圖（建造執照圖）
- 附件七：一樓規劃示意圖
- 附件八：本戶房屋平面配置圖
- 附件九：住戶規約(草約)
- 附件十：建造執照影本
- 附件十一：不動產開發信託證明書影本
- 附件十二：個人資料保護之告知暨同意書
- 附件十三：大陸人士在臺購屋切結書
- 附件十四：分管約定書

立房屋預定買賣契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

另列如後：

聯絡電話：

賣 方：新潤建設股份有限公司

簽約代表人：劉毅剛

統一編號：28490128

聯絡電話：(02)2521-1822

通訊地址：台北市中山區松江路66號11樓

不動產經紀業

名 稱：愛山林建設開發股份有限公司

統一編號：22190686

負 責 人：祝文宇

聯絡電話：(02)8773-6688

通訊地址：台北市忠孝東路四段166號11樓之2

不動產經紀人：許愷媛

經紀人證號：(100)屏縣字第000211號

※買方為未成年者，其法定代理人應簽署如下：

買方連帶債務人：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：

E - M A I L：

國籍/護照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

付款期別明細表

建案名稱：【新潤潤見築】

房屋戶別： 棟 樓 車位編號：

單位：新台幣/元

期別	每期進度別	房屋款	土地款	合計
1	訂金			
2	簽約金			
3	開工款			
4	工 程 期 款	基礎版完成		
5		四樓底版完成		
6		九樓底版完成		
7		結構體完成		
8		使用執照取得		
金融貸款				
交屋(保留)款				
買賣契約總價款				

買方簽章：