

【長耀里】房屋預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人：

賣方：立鵬資產股份有限公司

茲為【長耀里】(以下簡稱本社區)之房屋買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約(以下簡稱本契約)，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權：本契於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，確認本契約各項條款其權利義務之規範，並對於本約內容充份明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：立鵬資產股份有限公司

第二條 契約效力

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品內容中所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖為契約之一部分，傢俱配置圖及樣品屋除「附件四」建材設備說明所載之配備外，其餘皆為空間及裝潢寫意表現。
- 二、本建物座落之土地由買方另向長耀建設股份有限公司、迎豐建設股份有限公司價購，且本契約買方與長耀建設股份有限公司、迎豐建設股份有限公司所簽定之【長耀里土地預定買賣契約書】兩契約具有聯立關係，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

第三條 房屋標示及停車位規格

- 一、房屋坐落：
新北市林口區力行段137地號等1筆土地。基地總面積1577.08平方公尺(477.07坪)。
本案建造執照號碼：新北市政府核准110年12月09日110林建字第

00628號，興建一幢一棟地上二十六層，共二百零一戶；地下六層，共計一百七十位汽車位、一百五十七位機車位、四十六位自行車位。

買方購買戶別：棟樓壹戶(集合住宅事務所及工商服務業一般零售業)

二、本建案建築物各層用途概要為：

1、地下層：

(1)地下二至六層：停車空間。

(2)地下一層：停車空間、台電配電場所。

2、地上層：

(1)地上一層：一般零售業、管委會使用空間。

(2)地上二至五層：事務所及工商服務業。

(3)地上六至二十五層：A2. A3. A6. A9事務所及工商服務業。

(4)地上六至二十五層：A1. A5. A7. A8集合住宅。

(5)地上二十六層：集合住宅

(6)屋突一層：樓梯間。

(7)屋突二層：樓梯間、消防水箱。

(8)屋突三層：水箱、樓梯間、電梯機房。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一)買方購買之車位屬法定車位 自行增設停車位；停車空間為地下第層，依建造執照圖說編號第號之平面式停車位計位，該停車位有獨立權狀 無獨立權狀；車位規格為長550公分、寬250公分、高210公分；長550公分、寬230公分、高210公分；長600公分、寬200公分、高210公分，另含車道及其他必要空間，面積計點平方公尺(計點坪)。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)款之比例計算之(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如地下層平面圖)。

(二)前款停車空間屬共有部分且無獨立權狀，該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。

第 四 條 買 賣 房 屋 標 示 及 權 利 範 圍

一、房屋面積：

本契約房屋總面積	點	平方公尺 (	點	坪)
(一)專有部分面積	點	平方公尺 (	點	坪)
1. 主建物面積	點	平方公尺 (	點	坪)
2. 附屬建物面積	點	平方公尺 (	點	坪)
陽台面積	點	平方公尺 (	點	坪)
(二)共有部分面積	點	平方公尺 (	點	坪)
(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例	點		%。	

二、登載使用項目為：

- (一)一樓：公共梯廳、管委會使用空間、6x12緩衝空間、行動不便通道、三戶店面；二樓(含)以上一百九十八戶事務所及工商服務業與集合住宅，其詳細位置範圍如「附件七」各層平面圖所示。
- (二)本建案位於林口特定區，基地使用分區為中心商業區，除六樓至二十五樓之A1. A5. A7. A8戶別及第二十六樓整層得作為集合住宅使用外，其他一樓一般服務業、二樓至五樓之事務所及工商服務業、六樓至二十五樓之A2. A3. A6. A9戶別，依現行法令規定不得作為住宅用途使用。

三、建物登記明細：

(一) 專有部分面積：

1. 主建物面積：本戶室內面積。
2. 附屬建物面積：本戶陽台。

(二) 共有部分面積：包含不具獨立權狀之停車空間：

1. 地下六層：

供無障礙升降機、緊急升降機、無障礙樓梯、生活水箱、水箱機房、機電設備空間(消防幫浦機房)、機電設備空間、停車空間、汽車坡道、進風機房、進風管道、排風管道、梯廳、管道。

2. 地下三至五層：

供無障礙升降機、緊急升降機、無障礙樓梯、生活水箱、水箱機房、停車空間、汽車坡道、進風機房、進風管道、排風管道、梯廳、管道。

3. 地下二層：

緊急發電機室、發電機室進氣管道、發電機室排氣管道、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙樓梯、緊急升降機坑、機械室、機電設備空間(電信機房)、停車空間、汽車坡道、進風機房、進風管道、排風管道、梯廳、管道。

4. 地下一層：

台電配電場所、受電箱、排煙室、防災中心、發電機室進氣管道、發電機室排氣管道、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙樓梯、緊急升降機、消防水箱、機電設備空間(消防浦機房)、機電設備空間(垃圾儲存設備)、停車空間、汽機車坡道、進風管道、排風管道、梯廳、管道。

5. 一樓：管委會使用空間、排煙室、6m*12m緩衝空間、發電機室進氣管道、無障礙升降機、緊急升降機、特別安全梯、無障礙樓梯、緊急升降機、自行車位、汽機車坡道、進風管道、排煙管道、梯廳、管道。

6. 二至二十六樓

無障礙升降機、緊急升降機、緊急升降機、特別安全梯、無障礙樓梯、進風管道、排煙管道、排煙室、梯廳、管道。

7. 屋突一層

無障礙升降機、緊急升降機、特別安全梯、無障礙樓梯、緊急升降機、排煙室、進風管道、排煙管道、直通梯、梯間。

8. 屋突二層

機電設備空間(消防中繼機房)、消防中繼水箱、水箱、直通梯。

9. 屋突三層

機電設備空間(電梯設備)、機房、水箱、直通梯。

管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之，本社區共有部分總面積共計10455.98平方公尺(3162.93坪)包含車位4583.27平方公尺(1386.44坪)；專有部分總面積共計11431.65平方公尺(3458.07坪)。

- (三) 前列示面積與地政機關登記面積有誤差時，依本契約第八條面積誤差找補約定處理。
- (四) 共有部分面積之權利範圍係依買受本戶專有部分面積(包括主建物、附屬建物等)與全區各戶專有部分面積11431.65平方公尺(3458.07坪)總和之比例而得。(其持分登記方式以地政機關最後登記為準)。
- (五) 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。
- (六) 為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列为準。
- (七) 車位：購買法定、自設汽車停車位者，所有權狀為持分登記有汽車車位編號，就「附件六」分管位置，在相關法規規定範圍內，有管理使用權。

第五條 房屋及汽車停車位價款

一、房屋買賣總價：

本契約房屋買賣總價款為

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

內含：

(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. 附屬建物陽台新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(※除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格，亦不計入本契約面積誤差之找補範圍)

(二) 共有部分新臺幣____佰____拾____萬元整。

(三) 汽車位價款新臺幣____佰____拾____萬元整。

第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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上海商業儲蓄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。又簽定本買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件予買方。(詳如附件十三)

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_____ 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（或證明書）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○○建設股份有限公司（同業同級之公司）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。賣方應提供加入本項連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款辦法及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本契約同時繳付簽約金，並依附件一「付款期別明細表」中之規定於工程完工後繳款，開工款後其每次付款間隔日數約在二十日以上。買方應於接獲賣方以可視為送達之書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票，逕行向賣方指定繳納地點或指定之金融機構繳納；買方並有權於保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於驗收後支付。
- 二、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。
- 三、依第一款規定，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；若逾期二個月或逾使用執照核發後一個月（含）不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證

2

2

2

2 2 2 2

2

GCKDKHJ?qqqqqqqqqqqqqqq2

: ;2

22 22 22

2

Á

2

Á

2

Á

: ;

2

2

22 22 22

2

一、銀行貸款條件視個人信用、財力、個案情況及政府政策而定，相關核貸成數、利率及其他貸款條件由貸款銀行保有最終決定權限。買方悉知前款金融貸款金額非由賣方保證之最終核貸金額。

買方簽章：

Á

2

Á

C@

D@

qqqq :

;

E@

Á

Á

qqqq :

;

Á

2

Á

2

Á

2

- 六、如無法如期辦理撥款者，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。
- 七、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，由賣方指定地政士依下列約定辦理：
- （一）除可歸責賣方之事由外，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於完成抵押權設定登記日起三日內撥付依本契約附件一「付款期別明細表」中貸款約定項下之金額予賣方。
- （二）買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分視為不辦貸款，並應於賣方通知後七日內，一次以現金繳清之，且買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。
- 八、有關本條貸款約定為本契約買賣之期款，非屬交屋尾款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除違反房屋契約第十條第二、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，買方不得以未點交房屋或屋況瑕疵或其他任何理由通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準依核准之工程圖樣及本契約附件四「建材設備說明」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，雙方同意依本契約第十八條違約之

罰則規定辦理。

- 五、賣方基於善意為社區整體之考量或事實上之需要，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。

第十一條 開工及完工期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國111年07月15日開工，應於民國121年04月15日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，且取得使用執照。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、賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾期壹日，應按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予買方，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依契約第十八條違約處罰規定辦理。

第十二條 房地所有權移轉登記期限

有關本契約房地之所有權移轉申報、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、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔，如有損及買方權益時，賣方應負損害賠償責任。
- 三、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時買方亦為抵押權之義務人，除經賣方同意轉讓者不在此限。
- 四、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）買方繳清本契約所定之付款辦法、房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付款加計之遲延利息。除約定之交屋保留款外。
 - （二）辦理貸款者應提供辦理所有權移轉及貸款有關文件（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，及開立與原金融貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方。
 - （三）不貸款(含減少貸款)者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並繳付原金融貸款(含減貸差額)之全部金額。
 - （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。
- 五、本契約房屋、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，經賣方通知之日起七日內，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。
- 六、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。

第十三條 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，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
房屋稅以賣方交屋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。
- 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）、地政士代辦費、實價（每坪新台幣200元，僅收一次）、預繳六個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費（住家管理費用房屋每坪新台幣90元、店面管理費用房屋每坪新台幣50元、汽車位每位新台幣800元）、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。
- 三、因移轉建物及土地所產生之印花稅、規費、契稅、代書費及因貸款所產生之銀行設定規費、保險費及各項附加稅捐等暫收款由買方負擔，於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，交屋時按實際支付金額多退少補。
- 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、本契約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

第十四條 房屋契約讓與或轉售條件

- 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、符合前款但書約定之買方，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萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

- 四、本契約轉讓予第三人時，原買方已依第二十一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。

第十五條 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，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，致買方基於本契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，經賣方以書面限期催告買方排除，而買方逾期仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第十六條 驗屋、交屋期限及交屋事宜

- 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、雙方驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收，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。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，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)瓦斯裝錶費、保證金由使用者買方自行負擔。

四、於賣方完成房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，買方應配合辦理。交屋範圍為主建物、附屬建物，公共設施及設備之清冊、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及設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。

五、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)買方應繳清各期款項、工程追加款、代辦之各項費用、交屋保留款及逾期付款之遲延利息，並完成金融機構貸款撥付予賣方後，賣方始交屋予買方。

(四)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地、建物所有權狀、規約草約（即附件十，不另交付）、使用維護手冊、使用執照影本、房屋保固書等交付買方，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。買方於尚未付清本契約所有應付款項前，賣方對本款前述所有權權狀正本及其他物品均有留置之權。

(五)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。

六、買方應辦妥交屋手續後如得遷入使用本契約房屋，若未辦妥交屋手續而擅自進入使用本房屋時，視為買方同意接受現況點收本契約房屋，並自該時起承受負擔本契約房屋之利益及風險，且若致生賣方損害時，買方應予賠償。

Á

2

Á

2

Á

2

Á

2

2

2 2 22

2

Á

:

; 2

Á

2

2

2

2

2

2 2

2

2 2

2

>

2

2

2

22

2

Á

2

Á

Á

2

Á

2

2

2

:

;

2

泡、電池等使用耗損)或未為必要之例行性保養等,非可歸責於賣方事由而損壞者,賣方不負前項保固及任何法律責任。

五、本建物室內隔間牆皆採輕質隔間牆,並於牆體與樑下或與柱邊之間,或鋼筋混凝土構造與輕隔間牆之間,留設伸縮縫空間做為緩衝功能,若有細微痕跡係屬合理安全情形,不影響本大樓結構安全,故不在前項之保固維修範圍內。

第二十條 特約條款

- 一、買方為辦理本契約房屋、土地產權登記及有關之一切手續,同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續(詳如附件三)。
- 二、本契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;如買方為未成年人,其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。
- 三、買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用本社區公共設施及外牆,買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及進入社區公共設施,無償使用本大廈公共空間進行銷售作業。賣方亦應於銷售目的完成後,回復原狀歸還之。
- 四、本建物屬於共同使用部分之水、電費(當棟公共電除外)等公共設施相關開銷費用,由管理委員會以社區收繳之管理費中支出繳納。
- 五、買方同意本社區當棟之公共電(電梯盤、RF梯廳插座盤、RF梯廳照明盤、1F~26F梯廳照明、1F公設插座盤、1F公設大廳照明、B5F揚水泵盤等)分攤,依台電規定之戶數(不論坪數大小,按戶計算)辦理均攤,由各戶繳交均攤之,並於產權移轉時一併均攤完成,買方日後不得提出任何異議或主張。
- 六、本社區筏基層(BSF)設有雨水滯留池設施,地下六層編號02、26號車位範圍設有檢視人孔蓋,買方確已知悉並充分了解該人孔蓋不得擅自封閉,且日後必要時須配合水利局等相關管轄單位抽查開啟檢視(詳如附件六地下六層平面圖)。
- 七、三至十樓依法規需設置緩降設備及逃生指示牌,由該住戶負責維

護管理設備。

第二十一條 工程變更特約條款

- 一、買方申請變更設計之範圍以合法之室內隔間及調整為限，如需變更污水管線，限水區範圍且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、賣方依工程進度通知買方辦理工程變更時，買方應於通知單上所載期限申請完成，並經賣方同意後應於賣方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，如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，此項變更申請最多以一次為限，且由賣方施工。
- 三、辦理變更時，需經雙方於工程變更單上簽認後提出追加減帳，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，買方得於交屋保留款項中予以扣除，雙方無法簽認時，則依原設計施工。買方應配合本工程進度辦理且不得有違建管法令之規定。
- 四、賣方通知買方辦理工程變更時，提供買方購買之該戶室內結構及傢俱配置參考圖、平面圖、弱電、給排水圖與工程變更確認明細。
- 五、本戶隔間尺寸及各類插座高度、窗型(含台度)皆以結構體放樣為準。涉及外觀立面造型及結構安全、管道間等，不接受客變。室內隔間牆若依設計需要移位時，需配合窗戶尺寸進行規劃，水區範圍如廚房、廁所、陽台位置，不接受隔間移位。
- 六、各戶客變資料及辦理規則應以客變通知單內之作業須知為準。

第二十二條 通知及送達

- 一、買賣雙方關於本契約互為徵詢或通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。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送達日期。

二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代理人

(指定送達代收人：)

(送達處所：)，買方依本契約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達，於買方全體均生效力。

第二十三條 未盡事宜及合意管轄法院

本契約如有未盡事宜，按相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。如因爭議未獲解決而發生訴訟時，雙方合意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 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、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

二、賣方之名稱、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。

第二十四之一條 個人資料之蒐集、處理及利用

一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集，處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理(詳如附件十四)。

二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，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、處理或利用買方個人資料。

第二十五條 契約及其相關附件效力

一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方瞭解並同意本約一切權利義務均以本契約之約定為準，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、本契約雙方同意不加蓋騎縫章，如有增改之頁，雙方應於騎縫處簽名及用印，亦不影響本契約效力。

三、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

本契約之附件，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：地下一層至地下六層平面圖
- 附件七：一層至廿六層平面圖
- 附件七之一：一層平面規劃示意圖
- 附件八：屋突層平面圖
- 附件九：本戶房屋平面配置
- 附件十：住戶規約（草約）
- 附件十一：分管約定書
- 附件十二：建造執照影本
- 附件十三：不動產開發信託契約書影本
- 附件十四：個人資料保護之告知暨同意書
- 附件十五：大陸人士在臺購屋切結書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

電子信箱：

賣 方：立鵬資產股份有限公司

統 一 編 號：55861621

負 責 人：林惠珠

聯絡電話：(02)2391-4032

通訊地址：台北市中正區北平東路30號13樓

不動產經紀業：耕耀廣告股份有限公司

統 一 編 號：90775412

負 責 人：蘇同福

聯絡電話：(02)8668-9698

通訊地址：台北市大安區光復南路612號4樓之1

不動產經紀人：李思典

經紀人證照字號：(100)桃縣字第001188號

銷售人員：

中 華 民 國

年

月

日

【長耀里】土地預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人：

賣方：長耀建設股份有限公司

迎豐建設股份有限公司

茲為【長耀里】(以下簡稱本社區)之土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約(以下簡稱本契約)，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權：本契於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，確認本契約各項條款其權利義務之規範，並對於本約內容充份明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：長耀建設股份有限公司

迎豐建設股份有限公司

第二條 契約效力

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品內容中所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖為契約之一部分。
- 二、本契約與買方與立鵬資產股份有限公司所簽定之【長耀里房屋預定買賣契約書】兩契約具有聯立關係，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

第 三 條 土地標示

- 一、坐落於新北市林口區力行段137地號之建築基地。
- 二、土地使用分區：中心商業區。
- 三、甲方承購之土地：即【長耀里】社區編號 棟 樓房屋壹戶及地下第 層車位編號第 號共 位之基地所應分配持有之土地持分。

第 四 條 土地面積

面積依土地登記簿謄本記載之面積總合計為 1,577.08 平方公尺（即 477.07 坪），本契約書所載土地持分面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

第 五 條 土地持分面積計算方式說明如下

- 一、土地面積：
 - （一）買方購買房屋編號 棟 樓房屋壹戶，其土地持分面積為 點 平方公尺（計 點 坪），應有權利範圍為萬分之 ，計算方式係基地總面積，以地政機關核發之建物測量成果圖之專有面積與本社區區分所有全部專有總面積之比例持分計。
 - （二）本社區如因土地分割、合併、地籍圖重測或地籍整理，則依新地號、新面積及上述計算基礎，重新計算各戶土地持分辦理所有權登記。
 - （三）土地面積與地政機關登記面積有誤差時買賣雙方應依房屋契約第八條面積誤差找補處理。

第 六 條 買方預購本社區第 棟 樓房屋（以下簡稱本戶），本社區座落同前述基地內，係為地上二十六層、地下六層之建築物。本案建造執照號碼：新北市政府核准 110 年 12 月 09 日 110 林建字第 00628 號。

第七條 本契約房屋持有土地總價款合計為新台幣(下同)
仟 佰 拾 萬元整。

第八條 付款辦法及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本契約同時繳付簽約金，並依附件一「付款期別明細表」中之規定於工程完工後繳款，開工款後其每次付款間隔日數約在二十日以上。買方應於接獲賣方以可視為送達之書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票，逕行向賣方指定繳納地點或指定之金融機構繳納；買方並有權於保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於驗收後支付。
- 二、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。
- 三、依第一款規定，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；若逾期二個月或逾使用執照核發後一個月（含）不繳期款或遲延利息時，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時，雙方同意依本契約第十四條第四款買方違約之規定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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上海商業儲蓄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

定本買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件予買方。(詳如附件四)

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(或證明書)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○○建設股份有限公司(同業同級之公司)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。賣方應提供加入本項連帶保證協定之書面影本予買方。

第十條 辦理土地所有權移轉登記：

一、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

- (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，應在提出移轉登記以前全部兌現。

二、本條第一款第二目之辦理事項，由賣方指定之地政士統籌辦理，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。

三、買方承購本土地之產權移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內辦理移轉登記暨土地增值稅之負擔，並辦理銀行貸款抵押權設定事項。買方應於簽訂本契約書時繳付身分證影本及便章壹枚或委由賣方代刻（詳如附件三）。日後如須買方出面補蓋印章、補具證件時，買方應依賣方通知時限內配合相關作業，不得藉故拖延，否則應賠償賣方因此所生之一切損失。

第十一條 稅費負擔

買賣雙方應負擔之稅費除依法令規定外，概依下列約定辦理：

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，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、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，但買方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 三、本契約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 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、前列買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理產權登記前，均應將此等費用全額繳清。並於交屋時結清，多退少補。
- 六、買方如未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由買方自行負擔。

第十二條 代辦抵押貸款約定

附件一「付款期別明細表」中貸款約定部分，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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。

- 一、銀行貸款條件視個人信用、財力、個案情況及政府政策而定，相關核貸成數、利率及其他貸款條件由貸款銀行保有最終決定權限。買方悉知前款金融貸款金額非由賣方保證之最終核貸金額。

買方簽章：

- 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：

- 三、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(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差額。

四、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本契約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」(詳如附件二)交付賣方。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一) 除可歸責賣方之事由外，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於完成抵押權設定登記日起三日內撥付依本契約附件一「付款期別明細表」中貸款約定項下之金額予賣方。

(二) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分視為不辦貸款，並應於賣方通知後七日內，一次以現金繳清之，且買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。

六、有關本條貸款約定為本契約買賣之期款，非屬交屋尾款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除違反房屋契約第十條第二、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，買方不得以未點交房屋或屋況瑕疵或其他任何理由通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

第十三條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證本契約買賣標的產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地等情事、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日期前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定(不含賣方代買方向金融機構辦理貸款所設定之抵押權，及為擔保買方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權)。

- 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。

第十四條 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」者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過本契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。

第十五條 倘因天災、戰爭、政府法令變更、不可抗力等不可歸責於賣方之事由致賣方不能交付土地時，雙方同意解除本契約，賣方應將買方所繳價款原金無息返還買方，雙方均不得為其他請求。

第十六條 土地轉讓條件

- 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、符合前款但書約定之買方，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萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十七條 本契約書之規定，對於買賣雙方權利義務之繼承人、受讓人、具同樣約束力。

第十八條 通知及送達

- 一、買賣雙方關於本契約互為徵詢或通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。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送達日期。
- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代理人

（指定送達代收人：_____）

（送達處所：_____），買方依本契約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達，於買方全體均生效力。

第十九條 未盡事宜及合意管轄法院

本契約如有未盡事宜，按相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。如因爭議未獲解決而發生訴訟時，雙方合意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 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、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、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。

第二十之一條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集，處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，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、處理或利用買方個人資料。

第二十一條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方瞭解並同意本約一切權利義務均以本契約之約定為準，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、本契約雙方同意不加蓋騎縫章，如有增改之頁，雙方應於騎縫處簽名及用印，亦不影響本契約效力。
- 三、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

本契約之附件，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：信託證明文件影本

附件五：個人資料保護之告知暨同意書

立契約書人：

買 方：
身分證統一編號：
聯 絡 電 話：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
同戶籍地址
電 子 信 箱：

賣 方：長耀建設股份有限公司
負 責 人：謝建國
統 一 編 號：27351703

賣 方：迎豐建設股份有限公司
負 責 人：林惠珠
統 一 編 號：53336617

聯 絡 電 話：(02)23914032
通 訊 地 址：台北市中正區北平東路 30 號 13 樓

不動產經紀業：耕耀廣告股份有限公司
統 一 編 號：90775412
負 責 人：蘇同福
聯 絡 電 話：(02)8668-9698
通 訊 地 址：台北市大安區光復南路 612 號 4 樓之 1
不動產經紀人：李思典
經紀人證照字號：(100)桃縣字第 001188 號
銷 售 人 員：

中 華 民 國 年 月 日