

預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：禾蓮開發股份有限公司

茲為「禾蓮心家園」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：

契約審閱：本契約於民國 年 月 日經買方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)，買方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

買方簽章：

賣方簽章：禾蓮開發股份有限公司

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。

裝潢樣品屋之樣式、格局大小、室內傢俱種類與配置、生活設備與擺飾等為設計美化表現，僅供買方日後裝潢設計之參考，非實際交付之實物、品質或樣式。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市新莊區忠孝段 409、410、411、412、472 等 5 筆土地，面積共計 2770.00 平方公尺 (837.92 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「禾蓮心家園」編號第____棟第____樓第____戶 (共計 174 戶)，為主管建築機關核准 110 年 12 月 7 日 110 莊建字第 00620 號建造執照(本案法令適用日為 104 年 6 月 30 日之都市更新事業計畫報核日，發文字號：1043436448 號)，建造執照詳【附件一】暨核准之該戶房屋平面圖影本詳【附圖一】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位，位於地下第____層，型式：平面式，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，該停車位無獨立權狀。

平面式汽車停車位規格：

1、 大型車位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，限高：2.1 公尺。

2、 標準車位：長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，限高：2.1 公尺。

規格計算標準：鄰邊無車位以分界線外緣計算，鄰邊有車位以中心線為準。

另含車道及其他必要空間，位於共有部分且無獨立權狀，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，依第三條第四項計算之。

建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳【附圖二】。

(二) 本案停車空間面積計 6482.69 平方公尺，停車空間面積

占共有部分總面積之比例 48.58%。

(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) 本案地下室停車空間，因建築法令規定及規劃設計需留設之機房、管道間、人孔、陰井等相關空間及位置，為買方所明確知悉，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理維護，且不得要求變更或移除該設置位置，日後若有維修使用之需求，買方同意配合適時移動車輛。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「禾蓮心家園」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____/100000，計算方式詳如附表，該戶土地持分以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 15229.04 平方公尺（4606.78 坪）比例計算，如因土地分割、合併、地籍整理或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記，其權利範圍最終仍以地政機關登載為準。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

(一) 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或

報核都市更新事業計畫者，其雨遮_____平方公尺(坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %。

三、前二項所列面積(除雨遮外)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。

四、汽車停車空間：汽車停車位另含車道及其他必要空間，面積計6482.69平方公尺(1961.01坪)。

本案每一汽車停車位持分面積 = 汽車停車空間面積 ÷ 本案汽車停車位 156 部(已扣除 B1-158、B2-121、148、149、152、153、B5-3 等七部車位)，每部車位面積 41.56 平方公尺(12.57 坪)。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本案共有部分總面積計 13342.77 平方公尺(4036.18 坪)，其樓層、項目、計算方式如下：(共有部分之空間名稱，以核准之使用執照圖面為準)

一、共有部分一：面積計 10110.87 平方公尺(3058.53 坪)，

(一) 地下一至五層：不具獨立權狀之停車空間，面積計 6482.69 平方公尺(車位編號為 B5-1、2、4~41，B4-42~79，B3-80~117，B2-118~120、122~147、150、151、154，B1-155~157、159~163)、防空避難室、緊急發電機室、防災中心、排煙室、管道間、台電配電場所、受電箱、裝卸臨停車位、機車停車空間、自行車位、不鏽鋼水箱、機房、垃圾車臨停車位、垃圾資源回收空間、垃圾冷藏空間、蓄水池、水箱室、電信機房、消防機房、雨水機房、電梯間、樓梯間、進排風管道間、供管委會使用之公共車位(B1-158、B2-121、148、

149、152、153、B5-3 等七部車位)。

(二) 一層：梯廳、供管委會使用空間、排煙室、電梯間、樓梯間。

(三) 二層：梯廳、排煙室、供管委會使用空間、陽台、電梯間、樓梯間。

(四) 屋頂一至三層：梯廳、排煙室、電梯間、樓梯間、水錶室、消防泵浦室、機房、屋頂水箱、電梯機房。

持分計算原則：當戶持分面積 = [共有部分一扣除不具獨立權狀之停車空間] 面積 × 當戶專有部分面積 ÷ 全部專有部分總面積計 15229.04 平方公尺(4606.78 坪)。

二、共有部分二：面積計 3231.90 平方公尺 (977.64 坪)，

A 棟二至二十層及 B 棟二至十四層：梯廳、排煙室、電梯間、樓梯間。

持分計算原則：當戶持分面積 = [共有部分二] 面積 × 當戶專有部分面積 ÷ 二層以上專有部分總面積(不含一層店鋪)計 14169.83 平方公尺 (4286.37 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、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，買方得解除契約。解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。
- 四、本戶房屋之附屬建物-雨遮面積不計買賣價格，倘簽約後法令變更或主管機關法令因素，致辦理建物第一次總登記時，全部或部分雨遮無法辦理所有權登記致面積短少時，買方同意該部分不列入找補項目內，亦不影響本契約土地持分之分配。
- 五、汽車停車位如竣工規格尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金，減少價金依汽車停車位總價款就減少部分尺寸比例，無息補償買方。雙方未達成前項協議者，買方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

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__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)。

(二) 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

三、汽車位部分：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

四、本契約總價之房地款項分配詳如附表。

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某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。

□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，由合作金庫商業銀行股份有限公司負責承作，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，詳【附件二】。賣方依據該信託契約第八條第五項約定告知買方下列事項：(取自該信託契約條文內容)

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合合作金庫商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託人)建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，

並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[http://www.tcb-bank.com.tw\]](http://www.tcb-bank.com.tw)，查詢途徑為：[\[合作金庫銀行官網首頁 http://www.tcb-bank.com.tw →產品總覽 →信託 →信託專戶查詢\]](http://www.tcb-bank.com.tw)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效

力。

□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 付款條件及方式

一、除訂金、簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件四】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。

二、買方應依【附件四】付款明細表約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，將款項匯入賣方指定專戶：

銀行別：合作金庫銀行 城內分行

帳號：0800-717-284328

戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-禾蓮開發公司
收款專戶

三、若採開具支票方式，需指名抬頭「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-禾蓮開發公司收款專戶」之劃線及禁止背書轉讓支票，以掛號郵寄給賣方，票期不得超過繳款通知書所載期限，經確認無誤後，由賣方開立發票為憑。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 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，經賣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。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 貸款約定

本契約【附件四】付款明細表約定之銀行貸款金額，買方得依下列方式給付予賣方：

一、辦理貸款：

(一)委辦貸款：

- 1、由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，並依賣方通知期限內辦妥一切貸款手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、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做成拒絕證書之擔保本票予賣方，並依照金融機構規定，辦妥賣方領款之一切手續。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。

2、 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：

(1)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

A.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。

B.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。

C.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。

(2)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。

(3)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之____日起(不可少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(4)本項第一至三款經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地及汽車位產權辦理第二順位抵押權設定予賣方。並簽發與分期攤還總

金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，該抵押權設定所需費用由買方負擔。

(5) 本項第一至三款經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，視為買方之債務已全部到期不履行，賣方得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於十四日內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

(二) 自洽貸款

- 1、買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構了解貸款條件(包括貸款人申貸資格、應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請。
- 2、賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如測量成果圖、土地登記謄本內由賣方敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保手續。
- 3、買方應於賣方交付自洽金融機構所需資料後二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書用印、借據影本、「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等其他自洽貸款相關資料交予賣方。
- 4、買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託

書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時撥入賣方指定帳戶內。

5、買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用由買方自行負擔。

(三)買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

- 1、買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續時同時繳納。
- 2、買方若因貸款條件不合、中途自行撤銷貸款申請、向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款、或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續、或因任何買方因素使賣方無法如期取得全部貸款時，賣方得逕依不辦貸款之約定方式處理。
- 3、買方同意以買方購買本契約房地及汽車位產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構做為擔保，並同意本契約產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其他相關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方須依賣方通知之期限辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依不辦貸款約定處理。
- 4、因辦理貸款及抵押權設定產生之稅規費、手續費、地政士代辦費等費用，買方同意依賣方通知之期限內全額預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續買賣程序。
- 5、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。

- 6、有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三條第二款、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。

二、不辦貸款：

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方取得建物測量成果圖及通知之期限內，繳納依【附件四】付款明細表約定之銀行貸款金額之百分之七十五款項，並同時開立與剩餘百分之二十五未繳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賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本契約房屋契稅單時，通知買方繳交百分之二十五未繳金額，買方應於賣方通知之期限繳款。賣方於買方繳清應付款項後，始進行所有權移轉事宜；買方繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方。

- 三、買方充分認知預定貸款金額為房地產權過戶時本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之期款而非交屋款或尾款。

買方簽章：_____。

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

- (一) 本案地下層共 五 層，總面積 8756.44 平方公尺 (2648.82 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 6482.69 平方公尺 (1961.01 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汽車位購買人。

- (二) 扣除 7 部公共車位，汽車停車空間由剩餘 156 部汽車為共同持分其面積，由汽車為購買人依其承購之車位編號約定專用，及擁有其持分面積、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。汽車位購買人同意停車空間在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，且基於機車停車位進出之需要，同意永久無償提供車道及必要空間供住戶使用。汽車位購買人同意就其購買之汽車位，遵守本大樓管理委員會制定有關停車場管理規定，每個車位限停一部汽車，不得堆放雜物，並按規定繳納汽車管理費。未購買汽車位之住戶同意並確認其所購房屋之共用部份並未包含汽車位持分面積，未經停車空間所有權人之同意，不得予以使用。

二、法定空地

- (一) 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要使用該共有部分者，得予除外。
- (二) 本大樓退縮留設之人行步道面積共 850.73 平方公尺，係為無償開放予不特定公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物，非經主管機關核准不得變更，嗣後於區分所有權人會議亦不得任意變更，詳【附圖三】。

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 分管範圍約定

一、露臺、非屬避難之屋頂平台約定專用方式

(一) 露臺：依現行法令不辦理產權登記，全體區分所有權人同意本大樓位於 2 樓、3 樓、5 樓、19 樓、20 樓之露臺範圍，因無共用之獨立出入口，故由直接相鄰之區分所有權人永久無償約定專用，區分所有權人應依法管理維護使用，並遵守本公寓大廈規約，其使用方式不得違反建築法令及其他規定，詳【附圖四】。

(二) 屋頂：位於 店鋪 9 之屋頂平台，因無共用之獨立出入口，故由直接相鄰之區分所有權人永久無償約定專用，區分所有權人應依法管理維護使用，並遵守本公寓大廈規約，其使用方式不得違反建築法令及其他規定，詳【附圖四】。

(三) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

二、本大樓周圍上下、外牆立面等共有部分約定共用方式

(一) 本大樓外觀立面，全部區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、自行設置廣告物、鐵鋁窗、自行增建或擅自加蓋等其他類似行為。

(二) 廣告招牌：一樓店鋪廣告招牌依主管機關核准圖面設置，其位置、尺寸、材質已由賣方統一標準規格設置完成，廣告物應依規範安裝於指定位置，招牌內容由店鋪所有權人自行製作，其他樓層之住戶均不得設置廣告物或招牌。

(三) 建築物立面不得任意掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。為提昇本大樓外觀品質，各戶空調室外機及公

共空調主機，統一按起造人規劃之位置裝設，不可放置於其它位置。

(四) 賣方得於本公寓大廈外牆、地面等適當位置，設置社區標誌，其日後由本大樓管理委員會維護。

(五) 本大樓地下層總共規劃 163 部汽車位，其中編號 B1-158、B2-121、148、149、152、153、B5-3 等 7 部車位為公共車位，由管理委員會統籌管理使用，詳【附圖五】。

(六) 地下一層規劃 174 部機車位，55 部自行車位，由管理委員會統籌管理使用，詳【附圖五】。

三、以上分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方：_____ 簽章

第十二條 公共事務之管理

- 一、依《公寓大廈管理條例》第二十八條第一項規定，於本案所有權登記之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，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並將公設移交之。有關區分所有權人會議、管理委員會、管理規約、公共基金等事項，雙方同意依公寓大廈管理條例及其施行細則規定辦理。
- 二、為維持本大樓管理秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守本契約【附件六】管理規約之規定。
- 三、基於管理委員會成立前社區實際管理運作之需要，買方同意於

接獲賣方通知時，預繳房屋每月每坪新臺幣 60 元、車位每部新臺幣 500 元整之三個月管理費(實際每月應負擔之管理費於第一次區分所有權人會議討論決議)。

- 四、前項買方預繳之管理費，用以支付自本社區第一戶通知交屋日起，賣方代為管理社區期間所需之社區公共維護、公共水電費、設備保養維護、清潔衛生費、警衛保全、物業管理等一切公共費用，代管期間結束後，依實際支出結算，若有結餘，於管理委員會成立並點交公共設施完成後無息移交。
- 五、買方自交屋日起應負擔之管理維護費，依本條第三項規定按月繳納(實際每月應負擔之管理費於第一次區分所有權人會議討論決議)。買方同意賣方依本契約第二十條通知共有部分移交時，應由賣方與管理委員會就移交前實際總支出費用進行結算，若有結餘款應造冊移交管理委員會，若有不足應由買方與管理委員會補足賣方代墊款項。
- 六、賣方依《公寓大廈管理條例》第十八條規定提列之公共基金，於本大樓管理委員會完成點交共有部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備後，由公庫代為撥付，管理委員會應設專戶儲存，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其他款項。
- 七、買方交屋後、進行裝修前，應向物業管理公司或管理負責人提出裝修申請，並繳交：
 - (一) 裝潢保證金：新台幣**壹拾萬元整**。賣方裝修承包商如有損壞公共設備，經通知於期限內仍未自行修復，物業管理公司或管理負責人得僱工修復，費用即由裝潢保證金中扣抵。
 - (二) 裝潢清潔費：以每一工作日新台幣**壹佰元整**計，裝修申

請時先行預繳180日，俟裝修完工後依實際進場工作日結算。本費用起因裝修期間賣方裝修承包商進出公共區域，增加社區用電及清潔負擔，故本項費用概不退還。

第十三條 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【附件五】之建材設備表施工，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 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 9 月 20 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。

第十五條 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，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、廚房及浴室範圍、室內開關箱位置、各戶電源幹管配置之分戶牆、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為準，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。若賣方無故未予結清，買方得於第十七條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十六條 工程其他約定

- 一、本案之建造執照，若因法令變更或主管機關要求而需變更設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，買方

同意不提出任何主張。

- 二、本案汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之使用功能下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。
- 三、為求本案整體美觀，各立面外觀造型、色澤、材質、園藝、景觀植栽、門廳、梯廳、大樓管理系統、照明設施及公共設施，賣方保有修改權，買方同意不受限於模型或海報所示，由賣方申請變更設計後施作不需另行通知，且不影響本契約效力。
- 四、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道及其他公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理維護，且不得要求變更或移除該設置位置。
- 五、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依主管機關核准之建造執照圖施作，買方不得要求變更或移除設備位置。
- 六、買方及本案管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第十七條 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。
- 二、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。
- 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。

第十八條 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。因本大樓為依都市更新條例審議通過之都市更新權利變換案，前述土地所有權移轉登記，應於權利變換囑託登記完成後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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。因本大樓為依都市更新條例審議通過之都市更新權利變換案，前述房屋所有權移轉登記，應於權利變換囑託登記完成後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，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。

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) 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) 於賣方通知期限內提交辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅規費、代辦費用，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及與【附件四】付款明細表銀行貸款同額之票面上註明禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之本票予賣方。不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限內繳清該期期款或補足該期期款。

(三) 前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條辦理事項及貸款設定事項，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並繳納相關費用，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。

第十九條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照且權利變換囑託登記完成後六個月內，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且權利變換囑託登記完成後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

保固書、使用維護手冊、規約草約、鑰匙、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起__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。

第二十條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本案共有部分管理人，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。

第二十一條 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(含視為點交完成)，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，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，並針對：

(一) 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。

(二) 固定建材及設備部分 (如：門窗、粉刷、地磚 . . . 等) 負責保固一年。

(三) 住家防水工程(如陽台、外牆...等)負責保固十年。

(四) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、公共設施：本案之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯升降設備、發電機等)，自移交之日起，設備保固一年。

三、前二項規定若因買方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆及樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器等)或因不可抗力等非可歸責於賣方之事由而毀損者，不適用之。

四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行保養、維護費用。

第二十二條 房地轉讓條件及質押禁止

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。

四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。

五、除經賣方書面同意外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第

三人為擔保或質押或轉讓，其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為第三人假扣押、假處分或其它強制執行時，買方應負責方因而所受之損害賠償責任。

第二十三條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 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、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。

第二十四條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發且權利變換囑託登記完成後申報，並以提出申報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。
- 五、本條以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣

定之。

第二十五條 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。

第二十六條 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無息退還買方。

第二十七條 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」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。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。
- 二、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。
- 三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害

賠償。依前二項之約定解除契約時，若本約已辦理契稅申報或產權移轉登記者，買方同意由賣方持用買方授權代刻之印章逕行辦理產權撤銷登記，其因而衍生之相關稅費損失，應由違約之一方負擔。

第二十八條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管，辦理下列事宜：
 - (一) 本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - (二) 稅捐申報、撤件、實價登錄及銀行申請貸款及之相關事宜。
 - (三) 水、電、瓦斯之申請或變更。
 - (四) 解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務、地政等有關主管機關或金融機構提出任何有關賣方辦理授權事項之異議。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還買方。

買方簽章：_____。

第二十九條 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賣方後始得簽約。
- 二、買方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 三、若有前二項情形，買方之法定代理人或繼受人視為買方之連帶

債務人。

第三十條 通知及送達

- 一、買賣雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項等，均以本契約所載之通訊地址為準(如未指定通訊地址，即以戶籍地址)，以掛號或存證信函通知，通訊地址如有變更，應即時以書面掛號通知他方。雙方同意信函如遭拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日。
- 二、買方若為二人以上組成共同買受人，對本契約之義務皆負連帶責任；買方應指定一人(姓名：)為送達代表人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達該代表人時發生效力。

第三十一條 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。

第三十二條 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，為有利於買方之解釋。

第三十三條 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。

第三十四條 附件效力及契約分存

- 一、本契約壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
- 二、本契約之相關附件、附圖及共同磋商條款視為本契約之一部分，買賣雙方同意本契約(含附表、附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十五條 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。

附表：房地與汽車位土地面積及契約價款說明

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、信託契約影本
- 三、個人資料保護法告知事項
- 四、付款明細表
- 五、建材設備表
- 六、規約草約

附圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、汽車停車位平面圖
- 三、一樓分管範圍示意圖
- 四、地上層各層分管範圍示意圖
 - 4-1、2F 分管範圍示意圖
 - 4-2、3F 分管範圍示意圖
 - 4-3、4F 分管範圍示意圖
 - 4-4、5F 分管範圍示意圖
 - 4-5、19F 分管範圍示意圖
 - 4-6、20F 分管範圍示意圖
- 五、地下層各層分管範圍示意圖
 - 5-1、B1F 分管範圍示意圖
 - 5-2、B2F 分管範圍示意圖
 - 5-3、B5F 分管範圍示意圖

立契約書人

買方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：禾蓮開發股份有限公司

負責人：沈振興

統一編號：53553677

公司地址：台北市大安區仁愛路四段 376 號 7 樓

公司電話：02-2775-1911

不動產經紀業：

名稱：詮力實業股份有限公司

統一編號：43794487

負責人：王能敏

公司地址：台北市信義區松德路 161 號 11 樓之 1

公司電話：02-2726-8558

不動產經紀人：(簽章)

姓名：

不動產經紀人證書字號：

地址：

電話

中 華 民 國 年 月 日