

# 「潤泰左岸生活」房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：潤泰創新國際股份有限公司

茲為「潤泰左岸生活」(以下簡稱本案)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約於簽訂前已經買方於西元\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_\_日以上(契約審閱期間至少五日)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章：潤泰創新國際股份有限公司

## 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，為契約之一部份。

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

新北市三重區五谷王段 200、201、202、203、204、210、211 地號等七筆，面積共計 3516.82 平方公尺(1063.84 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「潤泰左岸生活」編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓乙戶(共計 135 戶)，為主管建築機關核准中華民國 108 年 3 月 29 日 108 重建字第 00128 號建造執照，建造執照影本詳【附件一】，房屋平面圖詳【附件四】。

### 三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之汽車停車位，平面式 機械式 其他\_\_，  
共計\_\_\_\_位，依建造執照圖說之編號如下：

樓層／編號	性 質	型式：平面式			
	法定 汽車停車位	大車位 (1) (2) (3)			小車位
地下____層____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
地下____層____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

上述汽車停車位無獨立權狀，其車位規格為：

1．大停車位

(1)長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

(2)長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

(3)長 6.0 公尺，寬 5.5 公尺，高 2.1 公尺(無障礙停車位編號：112、113，共用寬 1.5 公尺斜線區域之下車區)，詳【附件九】。

2．小停車位：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 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，詳【附件八】，建造執照核准之該層停車空間平面圖詳【附件五】。

(二)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。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例 43.81%。(計算式：本案汽車停車空間總面積 4884.53 平方公尺÷本案全部共有部分總面積 11148.99 平方公尺=43.81%，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積

買方購買「潤泰左岸生活」房屋\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓乙戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積13065.97平方公尺(3952.46坪)比例計算，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

本戶房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_坪，此面積即為將來計算管理費之依據)，包含：  
戶別：

項次	項目	平方公尺	坪
1	專有部分	平方公尺	坪
(1)	主建物面積	平方公尺	坪
(2)	附屬建物面積	平方公尺	坪
	含:陽台面積	平方公尺	坪
	雨遮面積	平方公尺	坪
	屋簷面積	平方公尺	坪
2	共有部分面積	平方公尺	坪
3	主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		

1.本案為中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，故計入上述雨遮面積。

2.本案無屋簷設計。

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、共有部分項目詳【附件八】。其他如有依法令須登記為共有部分者，依【附件八】辦理。本案共有部分扣除公設(二)(車公)後之面積計6264.46平方公尺(1895坪)。

二、前款共有部分之權利範圍係依【附件八】所載分配原則而為計算。

本案區分所有全部專有部分總面積計 13065.97 平方公尺 (3952.46 坪)，本案全部共有部分總面積計 11148.99 平方公尺 (3372.57 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，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 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。
- 四、本戶房屋之「附屬建物-雨遮」面積\_\_\_\_\_平方公尺 (\_\_\_\_\_坪)，依法不得計價，買賣雙方同意不作誤差找補。

#### 第六條 契約總價

契約總價新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，詳【附件六】。

#### 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

由賣方將建案土地及興建資金信託予臺灣土地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。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買

方，詳【附件十二】。

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○○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。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買

方。

## 第七條 付款條件

- 一、本條付款辦法除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定詳【附件七】於工程完工後繳款。其接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂、法定空地、露台之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層及一樓車道（含汽車坡道及機車坡道），總面積 6670.88 平方公尺(2017.94 坪)。地下一層為法定汽車停車位及自設汽車停車位，地下二、三層為法定汽車停車位。扣除【附件八】所列不具獨立權狀之公設(二)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，其餘公設(二)面積共計 4884.53 平方公尺(1477.57 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本案承購戶。

(一)本案地下層自設或法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予

未取得本案專有部分者。

- (二)本案地下一層法定自行車停車位、法定機車停車位、垃圾車臨停空間產權為全體區分所有權人共有，其使用方式由全體住戶共同使用，使用管理辦法依管理委員會之規定。
- (三)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- (四)本社區電動汽車充電電源，統一由地下一層各戶電錶自行拉線，並提供開放式線架或配管，以利住戶日後自行申請及裝設車充電錶及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架或配管路徑整齊配置。【附件九】

## 二、法定空地

- (一)本案建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除另有約定外，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。
- (二)本案開放空間、無遮簷人行道及回饋環境友善範圍，依法供公眾使用及通行，並於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責維護事宜，詳【附件十】。
- (三)本案法定空地上設置進排氣管道設施，詳【附件十】。

## 三、屋頂平台及突出物

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、露台

- (一)本案二樓 A1、A2、A5、A6、A7、A8、A9 戶連接之露台，約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，

不得超過露台女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。約定範圍詳【附件十一】。

(二)本案歸由管理委員會管理之二樓露台，由管理委員會負責管理維護，約定範圍詳【附件十一】。

(三)日後管理委員會進行清洗、維護大樓外牆或政府機關執行公務之必要時，如需進入、通過、使用露台或其上空者，該住戶應無條件配合辦理。

(四)本案二樓 A1 戶露台設置瓦斯管，詳【附件四】。該住戶同意絕不更動或拆除設置之瓦斯管。

五、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

六、買賣雙方同意將本條約定訂入本案「公寓大廈管理章程暨管理公約」，並依本契約及本案「公寓大廈管理章程暨管理公約」詳【附件三】之約定，作為上述各項使用之依據。

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本案建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土構造。

二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳【附件二】建材設備表。有關建築外觀、設計內容(含變更)與材料品質等，以建築師解釋為原則。

三、本案施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表詳【附件二】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。



- 四、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。
- 五、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。
- 六、賣方如有違反前五款之情形，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。
- 七、買方、買方之繼受人及其日後成立本案之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約所無約定或違反法令之建材及相關設備。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本案之建築工程於西元 2020 年 02 月 24 日開工，西元 2024 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、賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。

#### **第十二條 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，在原範圍內如需變更污廢水管線，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、消防設施、公共設施與各戶大門、浴廁及廚房位置等不得要求變更。
- 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，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，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，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，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\_\_\_\_\_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(5%營業稅外加)，買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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

※本案僅提供部份建材選色及部分建材退料，無提供隔間、插座開關、給排水等變更申請。

買方確認簽章：\_\_\_\_\_

### 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、電話之配管及埋設，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，且買方不得以未完成修繕為由，遲付其他各期期款（包含但不限於金融機構貸款）。
- 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；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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

四、驗屋檢查標準及項目，詳下列說明及交屋驗收表【附件十五】，重點項目說明如下：

- (一)依據中華民國行政院公共工程管理委員會工程施工查核作業參考基準：內部牆面平整度：
  - 1.牆面垂直容許誤差在一公尺範圍內 $\pm 3\text{mm}$ 。
  - 2.無浮凸鼓起現象表面平整，二公尺見方內偏差小於 $3\text{mm}$ 。
- (二)室內陶瓷面磚係經高溫燒製而成，其可容許之翹曲率依據中華民國國家標準CNS3299-2規定為之。
- (三)依據賣方施工規範：
  - 1.鋪貼陶瓷面磚時因翹曲緣故，會有磚體局部可能無法與漿體完全緊密結合（平均接觸面積不得少於80%）屬正常施工現象。
  - 2.室內隔間採濕式輕隔間牆，在板材與板材以及板材與RC牆接縫處，因天氣變化熱脹冷縮或地震所產生之裂縫屬材料特性及自然現象並非瑕疵。
  - 3.室內油漆依二底二度施工規定(即批土打底、砂磨完成為一底，共施做兩次為二底；底漆、面漆各一次為二度)。壁面及版牆伸縮細紋、刷紋係屬正常施工現象並不視為瑕疵。
  - 4.牆壁出水口磁磚邊縫內填塞矽力康（silicone）。

- 5.利用內視鏡檢測地板排水口，無水泥砂漿沉積，並提供檢測資料。
- 6.利用插座極性檢測器檢查插座接線及接地之正確與否。
- 7.總開關箱內檢附該戶水電配置圖，供買方日後裝修使用。
- 8.冷氣排水管功能測試。

#### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

##### 一、房地所有權移轉登記

房地所有權之移轉，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、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，賣方應負損害賠償之責。

##### 三、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，除第十三條交屋保留款外，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(如撥款委託書等)，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，應在登記以前全部兌現。

##### 四、第一款之辦理事項，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，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。

## 第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，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，將建物及土地所有權狀、房屋保固書、鑰匙、使用維護手冊、規約草約【附件三】、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，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、買方同意自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由賣方負擔。
- 五、買方同意清潔維護及管理服務費收取方式如下：
  - (一)每月每坪新台幣玖拾伍元整(不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤)。
  - (二)汽車停車位每月每位新台幣陸佰元整。
  - (三)機車停車位每月每位新台幣壹佰元整(使用者付費)。
  - (四)自行車停車位每月每位新台幣伍拾元整(使用者付費)。買方同意自交屋日起(如有可歸責於買方之原因時自賣方通知之交

屋日起三十日後)，向賣方委任之大樓管理公司繳付上述本戶應分攤之費用；上述費用作為本戶應分攤之清潔維護費、管理服務費等相關費用支出，大樓管理公司需每月公告收支情形，待管理委員會成立並訂立社區管理費收取標準時，則由社區管理委員會負責辦理。

#### **第十六條 共有部分之點交**

- 一、賣方應依公寓大廈管理條例第廿八條第一項規定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（如有可歸責於買方之原因時自賣方通知之交屋日起三十日後），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（以下共同簡稱管理委員會）後七日內移交共有部分。移交時，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，賣方並通知主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、移交日及時間由賣方指定，並於五日前通知管理委員會，賣方應於擬辦理公共設施移交七個工作日前提提供公共設施移交清冊、竣工圖說交予管理委員會進行辦理移交預查手續，移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，賣方即得開放公共設施供社區住戶使用。
- 四、雙方同意公共設施移交予管理委員會後，由管理委員會自行負責共用部分之管理與保管，賣方自該日起負責公共設施保固一年。管理委員會應於合理期間內為必要之檢視，如有瑕疵並應

於合理期間內儘速通知賣方，賣方應於合理期間內修繕完畢。

- 五、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、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，將公共基金由公庫代為撥付管理委員會。

### **第十七條 保固期限及範圍**

- 一、保固期限起算日：
- (一)本契約房屋自買方完成交屋日。
- (二)如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日。
- 二、保固期限及範圍：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對結構部分(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)及「屋頂版、外牆、外牆窗、陽台、露台、浴室及廚房」之防水負責保固二十年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。
- 三、賣方應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。
- 四、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 五、賣方能證明係因天災地變等不可抗力、買方使用不當、自行變更修改或不可歸責於賣方之因素所產生之瑕疵或損壞，不在保固責任範圍內。

### **第十八條 貸款約定**

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整，由買方與賣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上開預定貸款金額，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。

(四)本款第一至三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地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。

(五)本款第一至三目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，賣方即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，並於二星期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。

三、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。

- 四、不辦理貸款者，或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於產權移轉登記前繳清本條第一款價款，若逾期則依第八條規定辦理。

#### **第十九條 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，除有違反第十條第四款、第五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。

#### **第二十條 房地轉讓條件**

- 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。

#### **第廿一條 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。

#### **第廿二條 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，由賣方負擔，但買方未依第十四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。

### **第廿三條 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」之規定者，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」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。
- 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。但於賣方已開始辦理本約房地產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房地產權返還，並移轉登記予賣方，所需費用由違約之一方負擔。

#### **第廿六條 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。

#### **第廿七條 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臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第廿八條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

#### **第廿九條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

#### **第三十條 特別約定事項**

- 一、本契約記載之各項面積以平方公尺面積換算為坪數面積後，取小數點第二位，以後四捨五入計算為主。

- 二、為因應「潤泰左岸生活」社區住戶交屋後可觀賞有線電視台之節目，買方同意由賣方委託有線電視公司裝設相關纜線於社區，並於收視期間內提供相關佈纜路徑所需之配合；俟管理委員會成立後，再由管理委員會與有線電視公司辦理簽約等相關事宜。
- 三、買賣雙方於買賣契約簽訂後至交屋前，買方同意賣方得選擇任何戶別辦理本案之說明會及因工程需要之使用及管理，且不需另行通知，惟賣方應於交屋時，需將買方所購之房屋完成至交屋之屋況。
- 四、買方同意遵守本案之「公寓大廈管理章程暨管理公約」詳【附件三】，於區分所有權人會議訂定規約前，視為本案之規約。
- 五、管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時須遵循下列規定：
- (一)簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
  - (二)於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶**新台幣貳拾萬元整**予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費**新台幣壹佰伍拾元整**。
  - (三)裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費後，無息領回裝潢保證金。
  - (四)未繳交裝潢保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
  - (五)管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。
- 六、本案將建案土地及興建資金信託予**臺灣土地銀行股份有限公司**

司，並於臺灣土地銀行股份有限公司設立信託專戶專款專用。本項信託並非為買方之利益而設，但不影響買方依本契約所享有之權益，詳【附件十二】。

- 七、為提昇本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機依賣方規劃之位置予以設置，詳【附件四】；一樓公共設施室外機位置設置於一樓防災中心上方，詳【附件十】，統一按賣方規劃之位置予以設置。並同意日後非經區分所有權人會議決議（規約第八條第二款第一目決議），不得變更設置之位置。
- 八、本案各層 A2、A3、A7、A8 戶採開放式廚房規劃，其上方施作之天花板，由地板磁磚完成面至天花板高度淨高約 255~260 公分，詳【附件四】。買方於簽約時已知悉，並同意絕不更動或拆除天花板內設置之汙、廢水管。日後如需進行必要之維護及修繕，該戶應同意配合進入維護修繕，若買方轉售須善盡告知新買主之義務。
- 九、本案屬於高層建築物，各層 A1、A5、A6、A9 戶依法不得拆除廚房牆面及防火門，買方於簽約時已知悉。
- 十、本案地下二樓編號 70 號及地下三樓編號 13 號汽車停車位旁之管道間詳【附件五】，日後管理委員會及各住戶如需進行必要之維護、修繕及配置管線等，上述汽車停車位所有權人應配合提供工作人員通行施作，賣方已詳實告知，買方於簽約時已知悉。
- 十一、本案房屋實際圖說以新北市政府建築主管機關所核定之建造執照核准圖說為準，若因相關專業設計(包括但不限於消防設備、結構外審等設計)之審查主管機關審核結果，要求圖說變動，賣方將發函告知。
- 十二、本案將辦理變更部分建照設計，賣方將於取得使用執照以前向主管機關完成申請變更作業，賣方已詳實告知，買方於簽約時已知悉。詳【附件四】
- 十三、本案一律禁止陽台加窗或加設鐵窗等，建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

- 十四、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施須依法令規定辦理。但設置防墜設施之材質、顏色、形式依據管理委員會制定之形式設置。
- 十五、本案各層梯廳、走道，住戶均不得任意更改原規劃設計及擺設鞋櫃、傘架、穿鞋椅或者其他有起火及阻礙避難通行之物品，以確定梯廳、走道避難通行順暢。若住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶需即刻拆除並回復原狀，且全部費用由住戶自行負擔。
- 十六、本案一樓規劃之管委會使用空間、公共服務空間及防災中心，主要提供本案全體住戶平時會議召開、聚會聯誼、設置相關設施及防災設備之使用，其使用管理授權管理委員會決定；銷售圖面上之設施擺放，僅為示意表現，不在本買賣範圍內。
- 十七、買賣雙方之通信地址以本契約所載者為準；若有變更，應即以書面掛號通知他方，否則若致一方寄交他方的各項函件遭退回，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日。
- 十八、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。
  - (三) 買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案信託

機構臺灣土地銀行股份有限公司，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。

(四) 個人資料蒐集告知事項及使用同意書，詳【附件十三】。

十九、因應不動產防制洗錢法令規定，於買賣交易時需填妥不動產買賣交易之防制洗錢聲明書，詳【附件十四】。

二十、買方不得對賣方人員提供、收受、承諾或要求賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。買方如違反前述規定時，賣方得終止或解除本契約，或將溢價及利益自契約價款中扣除，如有損害並得向買方要求賠償。買方如知悉賣方人員有違反前述規定情形時，應即告知賣方，並提供相關證據及配合調查。

廿一、本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本公寓大廈管理章程暨管理公約時，應予配合辦理。

廿二、本案例外牆之曝曬磁磚與石材備品、室內公共區域之磁磚與石材備品，由社區管理委員會統籌管理之。

廿三、為提昇本案住戶之生活便利性，賣方於公共設施點交前無償提供 2 台全新之 Gogoro®智慧電動機車（以實際交付之 Gogoro 機車為準）3 年（如下表），作為公共設施之一部份專供社區住戶使用。買方同意該機車停放於本案地下一層法定機車停車位內，於管理委員會成立後，若欲變更停放位置，由管理委員會決定之。

賣方於機車交付前，與睿能數位服務股份有限公司（下稱「GoShare」）簽訂「GoShare®企業服務租賃合約」及「GoShare®企業服務合約」後交付社區使用，並於管理委員會成立後，由管理委員會與賣方及 GoShare 簽訂三方轉讓合約，由社區承接「GoShare®企業服務合約」，以使用社區專屬車隊相關服務，該機車使用管理辦法授權管理委員會訂定之。

上述「GoShare®企業服務租賃合約」及「GoShare®企業服務合約」內之各項費用負擔，如下表所示：

合約	主要費用項目 (註 1)	費用負擔方	
		首期簽約	續約

GoShare® 企業服務租賃合約	機車租金	賣方 (三年)	X
	保險費用		社區
GoShare® 企業服務合約	軟體服務費用	賣方 (三年)	社區
	電池服務費用 (註 2)		
	車輛定保費用 (註 3)		
	加值維運服務費用 (註 4)	社區	

註 1：費用項目及金額依 GoShare 收費內容及標準為準。

註 2：每輛機車之單月累計電池使用量若逾「GoShare® 企業服務合約」基本方案者，應由社區另行支付額外費用。

註 3：每輛機車行駛里程超過「GoShare® 企業服務合約」中約定之里程，就超出的里程，社區應依 GoShare 實際執行之定期保養服務內容，採實支實付方式支付額外費用。

註 4：加值維運服務如有發生，則以實際發生之情形由社區負擔該費用。

第卅一條 依建造執照加註事項，詳【附件一】，摘要如下：

- 一、本案建築物外牆有設置雨遮，如將雨遮再加蓋違建列為立即拆除類別違建辦理。
- 二、屬建築技術規則建築設計施工篇第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理，基地內不得搭蓋棚架、建築物或作其他作用。其留設之開放空間應常時間開放公眾通行或休憩。
- 三、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院、開放空間(頂蓋型開放空間、人行步道、廣場)、公用



設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，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。

- 四、樓板挑高或挑空之建造執照申請案，應由起造人於公寓大廈管理條例第 56 條規定之住戶規約草約及專有、共有部分標示圖說並檢具「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，產權移轉時應列入交代：如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。」，以上具結事項應於使用執照加註。
- 五、「公寓大廈外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視 1 次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於 1 個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報新北市政府工務局。」以上事項應於使用執照加註。
- 六、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會(管理負責人)專款專用。
- 七、本案都市設計審議，係經 107 年 7 月 9 日新北市府城設字第 1071291835 號函及 107 年 10 月 22 日新北市府城設字第 1072032271 號函第一次變更設計核定通過，於核發使用執照時應予執照上加註非經取得審查許可不得任意變更。本案加註列管：『1.本案申請綠建築容積獎勵(黃金級)部分，應依本府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與

本府完成協議書簽訂。2.以下事項請 貴局於本案申請核發建造執照中加註列管，俾利確實執行本案後續相關事宜：起造人(潤泰創新國際股份有限公司)應於申請核發使用執照前依「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，提撥管理維護基金新臺幣 487 萬 4,981 元，納入本案公寓大廈公共基金專戶，始得核發使用執照。3.以下事項請 貴局於本案申請核發建造執照及使用執照中加註列管，俾利確實執行本案後續相關事宜：(1)本案留設開放空間面積 1,581.72 平方公尺(包含容移友善開放空間面積 86.88 平方公尺、開放空間獎勵面積 682.87 平方公尺、法定退縮空間 811.97 平方公尺，面積合計 1,581.72 平方公尺)，均屬公共使用空間，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用，亦不得變更。(2)起造人(潤泰創新國際股份有限公司)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金新臺幣 487 萬 4,981 元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管理委員會維護管理。(3)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。4.本案屋頂框架部分採透設計，請加強使用管理之查核，不得違規作為室內空間使用。」

八、依「新北市透水保水自治條例」規定辦理建造執照保水案件，於放樣勘驗前應檢附新北市政府水利局審查核准資料；另於竣工勘驗前應檢附新北市政府水利局竣工審查核准資料外，尚包含設計圖說(含詳圖)、施工前、中、後照片及拍攝示意圖等文件併入使用執照卷，並於使用執照上加註：「本案係依新北市政府辦理建築基地保水自治條例規定辦理之建築物，請於產權移交時列入交代。」

九、黃金級綠建築設計獎勵部分，依新北市政府 107 年 8 月 8 日新

北府城都字第 1071473691 號函辦理。並加註下列：『(一)、建造執照應加註事項：1.旨案綠建築獎勵容積額度為 253.21 平方公尺，應於繳交保證金 1,886 萬 4,145 元整及綠建築維護費 136 萬 5,993 元整後，始得核准使用執照，並於使用執照核准翌日起 2 年內取得黃金級綠建築標章後，始得辦理保證金退還。2.建造執照變更設計涉及起造人變更，或涉及基地面積、構造別、構造規模及法令適用日期調整致影響工程造价、綠建築協議書保證金或綠建築等級時，應辦理綠建築協議書重新簽訂。3.申請人應於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，倘申請者未履行其承諾事項，應向本府辦理變更設計，否則不得採計綠建築之容積獎勵。4.另竣工圖說與候選綠建築證書核准圖說一致時，始得核准使用執照，倘有不符者，申請人應依相關程序辦理變更。(二)、使用執照應加註事項：申請人應於銷售廣告及契約明定其所保證取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，並告知買受人；銷售廣告及契約應副知本府備查，如有涉及廣告不實之情形，將透過公平交易法相關規定予以處理。』(註：上述綠建築維護費將依變更後工程造价比例計算調整)

附 件：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 建材設備表。
- (三) 公寓大廈管理章程暨管理公約。
- (四) 購買當層房屋平面圖。
- (五) 購買當層停車空間平面圖。
- (六) 契約總價表。
- (七) 付款明細表。
- (八) 「潤泰左岸生活」共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式。
- (九) 地下一層平面圖。
- (十) 一樓法定空地平面圖。
- (十一) 二樓露台約定專用範圍標示圖。
- (十二) 信託告知書影本。
- (十三) 個人資料蒐集告知事項及使用同意書。
- (十四) 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書。
- (十五) 交屋驗收表。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E - m a i l：

賣 方：潤泰創新國際股份有限公司

法定代理人：簡 滄 圳

統一編號：12139612

公司地址：台北市中山區八德路二段 308 號 11 樓之一

公司電話：(02)8161-9888

不動產經紀業：慕樺廣告股份有限公司

公司統一編號： 27752334

負 責 人：李 幹 樂

公司地址：台北市松山區民生東路三段 128 號 13 樓

公司電話：(02)2713-5777

不動產經紀人：(簽章)

西元

年

月

日