

土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：趙子雲

茲為「湯泉綠中海2」（下稱本建案）預售房屋應有之土地持分（下稱本預售屋土地）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：

契約審閱權

契約於中華民國_____年____月____日經買方
攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：趙子雲

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋土地買賣之廣告宣傳品，為契約之一部分。

第二條 土地標示

- 一、本建案土地坐落新北市新店區香坡段 308-5、309、312、313-2 地號等 4 筆土地及安城段 922-3、990-1、991、992、993、994-1、996、997-2 地號等 8 筆，共 12 筆土地面積共計 6709.52 平方公尺(2029.63 坪)，使用分區為山坡地保育區丙種建築用地。
- 二、本建案基地範圍外，基地內之裡地(土地坐落：新北市新店區安城段 995 地號)及做通路使用(土地坐落：新北市新店區香坡段 309-1 地號及安城段 922-5、990-2、992-1)土地共五筆，詳見附件一之一所示。

第三條 土地出售面積

- 一、本建案房屋編號 _____ 棟 _____ 樓房屋壹戶之本基地應有土地持分，土地面積詳如附件一所示。土地持分面積依地政機關核准登記為準，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、前項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規定互為找補。
- 三、第二條第二項土地，各筆土地持分面積：買方應有土地面積及持分，係以買方「房屋預定買賣契約書」所購房屋之主建物面積，占本社區全部主建物總面積之比例計算之。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條第一、二項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)，且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以土地出售面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 契約總價

本契約土地總價款詳如附件一及附件一之一所示。

第六條 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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予華南商業銀行股份有限公司執行履約管理。其興建資金並經合眾建築經理股份有限公司依工程進度查核後專款專用。

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，由華泰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。並由僑馥經理股份有限公司擔任本專案銷售查核等事宜。

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(詳房屋預定買賣契約書之附件七)。

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

- 一、付款，除簽約金及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款期別表(附件二)之規定於工程完工後、依賣方書面繳款通知單所定繳款期限內，自行向賣方指定之金融機構專戶，以現金、匯款或即期支票如數壹次繳清。若因買方事由致賣方繳款通知單無法送達時，即以賣方書面繳款通知單所載應付款日起算繳款約定。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 法定空地

- 一、本建案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。
- 二、法定空地如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條 土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。

- 二、賣方違反前項之規定，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，應繳清土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。
- 四、第一項之辦理事項，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，每逾一日應按已繳土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。

第十一條 貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整，暨房屋預定買賣契約之房屋總價內部分價款(以下合稱預定貸款金額)，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(附件二之一、附件二之

二)。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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部分，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部分，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、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、買方如不辦理金融機構貸款者，亦應於賣方通知買方對保(即申辦銀行貸款)時，應開立付款期別表中「產權移轉登記」款項同額或差額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保，並於稅單核發時將上開款項壹次付清予賣方，賣方應於買方繳清本款項後返還前述本票。

第十二條 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，除賣方有違反「房屋預定買賣契約書」第十條

第二項、第三項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。

第十三條 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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項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土地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十四條 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。

第十五條 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、代辦手續費（含產權移轉、銀行貸款、實價登錄等）、貸款保險費、抵押設定規費之相關費用及各項附加稅捐由買方負擔。
- 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。

第十六條 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。

第十七條 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，致本建案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。

第十八條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（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、解約時如房屋、土地及停車位產權已移轉登記予買方時，買方應無條件依賣方通知期限內，備齊所需移轉文件、印章，將房屋、土地及汽車停車位產權返還登記予賣方，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。
- 六、買賣雙方當事人除依前揭各項之請求及因返還登記所生之稅費外，不得另行請求其他損害賠償。

第十九條 契約當事人效力

- 一、本契約約定事項效力及於買賣雙方之繼承人、管理人、受讓人、使用人、承租人等一切權利之繼受人，本契約既經簽訂，任何非經雙方書面同意之修改皆不生效力，否則所造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人於本買賣契約簽章確認，且買方依本契約所負之一切義務應確實履行，買方之法定代理人或繼受人均願負連帶債務責任。
- 三、共同買受人對本契約之義務負連帶責任。

第二十條 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 通知及送達

買賣雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項應以書面按本契約所載通訊地址以掛號郵寄為準（地址如有變更應即時以書面通知對方），如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十二條 契約效力

- 一、本契約不得單獨成立，應與「房屋預定買賣契約書」及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同。任何一方如有違反本契約規定內容情事，該共同簽署之「房屋預定買賣契約書」亦併以違約之規定論處，雙方絕無異議。
- 二、本契約為雙方間之全部約定，賣方之任何口頭承諾、解釋或說明，均應以書面文字列入本預定買賣契約書中、或雙方另以書面協議約定為之，否則不生效力。

第二十三條 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。

第二十四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 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。

第二十六條 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。

附件：

附件一：土地出售權利範圍及買賣總價。

附件一之一：建案基地範圍外之土地明細表。

附件二：付款期別表。

附件二之一：委辦貸款約定書。

附件二之二：自洽貸款約定書。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：趙子雲

身分證統一編號：

地 址：台北市內湖區瑞光路26巷36弄8號

電 話：(02)8792-5833

不動產經紀業：

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地出售權利範圍及買賣總價

房屋代號：_____ 停車位代號：_____

本建案土地座落新北市新店區香坡段308-5地號等4筆及安城段922-3地號等8筆，共12筆土地總面積為6709.52平方公尺(2029.63坪)

一、1. 本房屋之土地持分面積約 _____ 平方公尺 (_____ 坪) ，

應有權利範圍為1000000分之 _____ 。

2. 計算方式係本房屋主建物部分面積約 _____ 平方公尺 (_____ 坪) ，

占本社區全部主建物部分總面積 約 7384.58 平方公尺(2233.84 坪) 之比例

計算，登記持有之。

3. 本房屋之土地價款計新台幣 _____ 元整。

二、1. 建案基地範圍外土地共五筆，土地持分面積共計約 _____ 平方公尺 (_____ 坪) 。

2. 建案基地範圍外土地共五筆，土地價款共計新台幣 _____ 元整。

三、土地買賣總價款為新台幣 _____ 元整。

房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：寶源開發股份有限公司

茲為「湯泉綠中海2」(下稱本建案)房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經
買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：寶源開發股份有限公司

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。

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

買方購買房屋坐落新北市新店區香坡段 308-5、309、312、313-2 地號等 4 筆土地及安城段 922-3、990-1、991、992、993、994-1、996、997-2 地號等 8 筆土地之基地內編號第_____棟第_____樓壹戶(本建案共計 131 戶)，為主管建築機關新北市政府工務局 112 年 05 月 15 日核准 112 店建字第 00181 號建造執照暨歷次變更(如附件九)，及核准之該戶房屋平面圖影

本(如附件三)。

二、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自設停車空間為地下第____層坡道平面式，依建照執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格見附件一。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)(附件四)。
- (二)前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例為____%(停車位空間面積約_____平方公尺/共有部分總面積約 7,403.66 平方公尺)。
- (三)買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，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房屋出售面積及認定標準

- 一、房屋面積，詳附件一。
- 二、前項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、本建案房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、升降機間、電氣機房、電梯機房、機房、梯廳、水箱、排風機房、緊急發電室、電信室、電錶室、台電配電室、管道間、安全梯、廁所、管委會使用空間等及其他依法令應列入共有部分之空間。
- 二、本建案共有部分總面積計約 7,403.66 平方公尺(2,239.61 坪)；專有部分總面積計約 7,524.55 平方公尺(2,276.17 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。其面積係以本建案共有部分總面積(扣除可售停車位面積 3,510.49 平方公尺)乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋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、前項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。

第六條 契約總價

本契約房屋、停車空間之總價款，詳如附件一。

第六條之一履約擔保機制

一、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華南商業銀行股份有限公司執行履約管理，另委託合眾建築經理股份有限公司擔任本專案建照執照起造人、其興建資金並依工程進度查核後專款專用。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(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連帶保證協定之書面影本予買方。

- 二、為保障買方權益及配合受託人華南商業銀行股份有限公司建置查詢網頁等，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意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、受託人辦理需要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。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約金及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別表(附件二)之規定於工程完工後、依賣方書面繳款通知單所定繳款期限內自行向賣方指定之金融機構專戶以現金、匯款或即期支票如數壹次繳清。若因買方事由致賣方繳款通知單無法送達時，即以賣方書面繳款通知單所載應付款日起算繳款約定。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 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

本契約地下層共三層，總面積約 5,610.66 平方公尺（1,697.22 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，其餘部分面積約 2,100.17 平方公尺（635.30 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。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六之建材設備說明施工，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、前項材料之檢測，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在民國 112 年 12 月 2 日之前開工，民國 118 年 1 月 2 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、賣方如逾前項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。

第十二條 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。

第十三條 房屋所有權移轉登記期限

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。

二、賣方違反前項之規定，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，辦理房屋所有權移轉登記：

(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。

四、第一項之辦理事項，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屋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。

第十四條 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款義務：
 - （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、土地所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（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，並發給交屋單，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，買方不得以公共設施未完成交付或藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任。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。

第十五條 共有部分之點交

- 一、賣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。雙方同意自交屋日起，不論已否遷入，由買方按月繳付共有部分管理費。買方應遵守住戶

管理規約之各項規定（附件八）。

- 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。

第十六條 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，除賣方能證明可歸責於買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，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，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。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整，暨土地預定買賣契約之土地總價內部分價款(以下合稱預定貸款金額)，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(附件二之一、附件二之二、附件二之三)。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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部分，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部分，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、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、買方如不辦理金融機構貸款者，亦應於賣方通知買方對保(即申辦銀行貸款)時，應開立付款期別表中「產權移轉登記」款項同額或差額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保，並於契稅單核發時將上開款項壹次付清予賣方，賣方應於買方繳清本款項後返還前述本票。

第十八條 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項、第三項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。

第十九條 房屋讓與或轉售條件

- 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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項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屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十條 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計算稅額。

第二十一條 稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費（含產權移轉、銀行貸款、實價登錄等）、貸款保險費、抵押設定規費之相關費用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。
- 二、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。
- 三、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。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十四條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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，賣方得沒收依房屋總價款百分之 _____（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、解約時如房屋、土地及停車位產權已移轉登記予買方時，買方應無條件依賣方通知期限內，備齊所需移轉文件、印章，將房屋、土地及汽車停車位產權返還登記予賣方，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。
- 六、買賣雙方當事人除依前揭各項之請求及因返還登記所生之稅費外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條 其他事項

- 一、買方同意於賣方領取使用執照後，應依賣方通知所訂期限內，以下列計費方式繳交六個月之管理費用，作為賣方於代管期間維護社區所生運作及公共水電等相關費用之支付。待賣方與管理委員會完成公共設施點交後，再由賣方將代管期間實支後結餘之費用移交管理委員會統籌運用；賣方於管理委員

會起收全社區管理費後，依賣方當時所持有房屋面積及車位數，繳交管理費，管委會起收前，則依本項計費標準，繳交共 6 個月管理費：

(1) 房屋以本契約總面積計算，每坪每月新台幣 85 元整。

(2) 車位每位每月新台幣 600 元整。

二、產權移轉完成後，買方未依約繳清價款及應負擔之各項費用並完成交屋手續前，未經賣方同意進入本房屋時，買方應即一次以現金，繳清前述全部價款及費用予賣方，繳清同時本房屋視為依現狀交付買方，賣方不負保管責任；否則，賣方得逕行排除占用，如因買方之使用行為造成損害，概由買方負全部法律責任。

三、為防止毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，買方應於裝潢時向賣方或管委會繳交施工保證金新台幣五萬元，未繳交者不得進入本社區裝潢施工。裝潢完成後且無下列情形，並經代管人或管理委員會認可者，14 日內無息退回保證金：

(一) 損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

(三) 其他有礙社區或相關住戶之不當情事。

本建案於成立管理委員會或選任管理負責人前，有關上開保證金及各項規定由賣方或其指定之管理人代為執行。

四、本建案基地於 1.5 公尺人行步道設置與鄰地地界間之擋土牆，經起造人向主管機關切結承諾，同意鄰地未來申請開發建築時得拆除該處擋土牆之收邊牆，以聯通依建築技術規則第 263 條規定設置之 1.5 公尺人行步道(見附件五)。賣方特予告知，買方就前揭拆除同意事項知悉並同意，屆時買方應配合辦理相關事項、或委由管理委員會統籌配合辦理。

五、本建案之規劃、設計暨相關設施等，如有因法令變更、主管機關要求或配合周邊鄰近道路街廓、公共設施規劃設置等各事

項，致有變更或修改之情事者，買方不得據此主張任何權利。

六、本社區所需之供水、加壓(受水)設備、蓄(配)水池、衛生下水道、滯洪沉沙池、操作室、受水管、開關及水栓、及污廢水之處理設備等，其公共設備及管線鋪設位置等(部分設備與相鄰社區共同使用)，買方同意依照賣方設計及施作設置，由管理委員會統籌管理維護並分擔相關費用。社區內擋土設施、排水溝、人行步道等，亦由管理委員會統籌管理維護。

七、上開滯洪沉沙池等公共設施及管路鋪設等，部份設置於本社區約定專用部分，維護單位或管理委員會因管理維護之需要而必須進出約定專用範圍時，該戶買方同意依維護單位或管理委員會之管理維護等需求，予以配合俾利進行，不得藉詞推託或拒絕。倘因情況緊急、或買方拒不配合或無法配合之情形時，維護單位或管理委員會得基於社區安全考量，逕進入處理。

買方：_____ 簽章

八、為遵守工程安全相關法規有關禁止與施工作業無關人員進入工作場所及落實工地安全管理之規定等因素，並避免發生危險，買方於工程施工期間禁止進入本建案工地或買賣標的；但前述情形，買方因賣方通知辦理驗、交屋而會同進入者，不在此限。

九、買方就室內隔間或裝修及其相關設置、設備等，不得要求修改、調整或變更。

十、本建案部分公共空間之規劃、美化工程及其設備等〈均未計入買賣價金，非屬本契約買賣標的〉，買方並同意由賣方依施作完成現況，無償交付管理委員會並由管理委員會負責管理維護等事宜。日後如有任何爭議或變更需求，由管理委員會自行處理。

十一、買方同意賣方於適當位置放置各戶空調室外機、本大廈公共區

域所需空調主機、機電、水電等設備設施，依賣方規劃之位置予以裝置。

- 十二、共有部分設施依本契約第 15 條點交時，若經合格專業廠商提出功能正常報告，且區分所有權人就共有部分已實際使用，或管委會已實際管理維護共有部分時，如管委會仍不依賣方通知如期為點收，或點收未完成者，賣方自通知點交之日起，即不負保管責任，視為已由管委會點收接管移交完成。

第二十六條 契約當事人效力

- 一、本契約約定事項效力及於買賣雙方之繼承人、管理人、受讓人、使用人、承租人等一切權利之繼受人，本契約既經簽訂，任何非經雙方書面同意之修改皆不生效力。買方亦不得以區分所有權會議之決議排除之。買方轉讓第三人時，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。否則，所造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人於本買賣契約簽章確認，且買方依本契約所負之一切義務應確實履行，買方之法定代理人或繼受人均願負連帶債務責任。
- 三、共同買受人對本契約之義務負連帶責任。
- 四、買方與本契約房屋基地所有權人簽立之「土地預定買賣契約書」和本契約有不可分之連帶關係。故賣方同意就其對本契約房屋基地所有權人依「土地預定買賣契約書」所應履行之義務與本契約之義務負連帶責任。買方亦同意如買方違反「土地預定買賣契約書」之約定時，視同亦違反本契約之約定。如買方喪失「土地預定買賣契約書」之權利時亦喪失本契約之權利。本契約與前開「土地預定買賣契約書」中，就相對應或相同事項違約之處罰，其如以「房」、「地」價款作為處罰成數計算者，不得重複合併計算請求。
- 五、本契約為雙方間之全部約定，賣方之任何口頭承諾、解釋或說明，均應以書面文字列入本契約書中、或雙方另以書面協議約

定為之，否則不生效力。

第二十七條 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。

第二十八條 通知及送達

買賣雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項得以書面按本契約所載戶籍或通訊地址以掛號郵寄為準（地址如有變更應即時以書面通知對方），如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

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，為有利於買方之解釋。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣台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，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。

第三十二條 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。

附件：

- 一：房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明。
- 二：付款期別表。
 - 二之一：委辦貸款約定書。
 - 二之二：自洽貸款約定書。
 - 二之三：印章使用同意書
- 三：房屋平面圖。
- 四：停車空間平面圖。
- 五：建案基地、法定空地、地面層約定專用及相關土地等示意圖。
 - 五之一：露台約定專用示意圖。
 - 五之二：分管約定書。
- 六：建材與設備說明。
- 七：信託證明書。
- 八：住戶管理規約。
- 九：建造執照影本。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：寶源開發股份有限公司

法 定 代 理 人：陳 威 豪

公 司 統 一 編 號：83523497

公 司 地 址：台北市內湖區瑞光路 26 巷 36 弄 8 號

公 司 電 話：(02)8792-5833

不動產經紀業：

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

房屋代號：_____ 停車位代號：_____

壹、房屋面積合計約：_____ 平方公尺(_____ 坪) 包含：

一、專有部分，面積共計約：_____ 平方公尺(_____ 坪)

(一)主建物面積約：_____ 平方公尺(_____ 坪)

(二)附屬建物面積：

1.陽台面積約：_____ 平方公尺(_____ 坪)

2.雨遮面積約：_____ 平方公尺(_____ 坪)

(本件為107年1月前申請建照之建築，雨遮面積計入產權登記，不計入價金)

二、共有部分，面積約：_____ 平方公尺(_____ 坪)

三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約 _____ %

貳、本房屋、車位買賣總價款計新台幣 _____ 元整。(含營業稅)，明細如下：

一、房屋價款計新台幣 _____ 元整。

(一)專有部分：新台幣 _____ 元整。

1.主建物部分：新台幣 _____ 元整。

2.附屬建物部分：新台幣 _____ 元整。

(1)陽台部分：新台幣 _____ 元整。

(2)雨遮部分：不計價

(二)共有部分：新台幣 _____ 元整。

二、汽車停車位價款新台幣 _____ 元整。

參、汽車停車空間標示：

一、停車位標示為地下第 _____ 層，編號 _____ 號停車位，車位規格如下列：

本汽車位為 _____ 停車位。

車位尺寸為 _____ cm(高) * _____ cm(寬) * _____ cm(長)。

二、面積計算，依本約第二條第二項約定計算之。