

『鴻悅玖馥』房地預售買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）

立合約書人

賣方：鴻悅建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲就『鴻悅玖馥』房地預售買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條、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：鴻悅建設股份有限公司

第二條、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。

第三條、房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市蘆洲區光華段 1388、1389 地號等 2 筆土地，面積共 657 平方公尺（198.74 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內興建之『鴻悅玖馥』第____戶，第____樓（共計33戶），
為主管建築機關核准 111 年 12 月 27 日，112 蘆建字第00014號建造
執照。【建造執照影本如附件(一)，本戶平面圖影本如附件(二)】。

三、停車位性質、位置、形式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬

法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設

停車空間為地上地面地下第____層

平面式機械式其他，依建造執照圖說編號第__號之停車空間

計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第____號車位__個，

其車位規格為長____公尺，寬____公尺，高____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。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 $\frac{16753}{100000}$ 。

停車空間比例 - 無障礙停車位比例 = 機械停車位比例

$(\frac{16753}{100000}) - (\frac{1826}{100000}) = (\frac{14927}{100000})$

機械式停車位比例/23 位機械式車位=機械式車位比例/位

$(\frac{14927}{100000})/23 = (\frac{649}{100000})$

共有部分總面積*機械式車位比例/位=機械式停車位面積

1150.08 平方公尺 * $(\frac{649}{100000}) = 7.46$ 平方公尺

(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、房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「鴻悅玖馥」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺
(_____坪)，應有權利範圍為 100000分之_____。

計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)佔區分所有全部專有部分總面積 1812.52 平方公尺 (548.28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：

本房屋面積共計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)
包含：

(一) 專有部分，面積計 _____點_____平方公尺(_____點_____坪)
主建物面積計 _____點_____平方公尺(_____點_____坪)
附屬建物(陽台)面積計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)
主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例_____ %。

三、第一項及第二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條、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■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■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。
- 二、上述之共有部分總面積計1166.34平方公尺(352.82坪)；專有部分總面積計 1812.52平方公尺（548.29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，其面積係以本案全區共有部分總面積乘以該權利範圍而計算。

第六條、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、依第四條計算之土地面積、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。
- 四、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。

第七條、契約總價

本契約買賣總價款合計為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
其土地價款、房屋價款、車位價款部分如下：

一、土地價款部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(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. 附屬建物部分：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)

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

四、本契約買賣總價款內不包含暫收款之費用，詳如第二十二條【地價稅、房屋稅之分擔比例】及二十三條【稅費負擔之約定】。

第七之一條、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，由全國農業金庫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信託資金控管事宜。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，但賣方無法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。

詳如附件十【履約擔保機制相關文件】

□ 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。

應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□ 公會辦理連帶保證

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。

第八條、付款條件

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。

第九條、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。

第十條、一樓及地下層停車位、屋頂、法定空地及露臺之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位：本契約地下層共一層，總面積455.30平方公尺（137.73坪），扣除第五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283.63平方公尺（85.80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、一樓無障礙停車位：
其面積 21 平方公尺（6.35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。
- 三、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。買方已確認並同意對本建物之地下層及地上一層之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、本案全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。

五、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。

六、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。

七、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、建築主要結構、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。

第十二條、開工及完工期限：

- 一、本預售屋之建築工程已在民國 112 年 04 月 25 日 開工，預計於民國 115 年 03 月 25 日之前完成建物、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) 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。

第十三條、建築變更設計之處理

- 一、賣方變更設計：
 - (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更其設計。
 - (二) 鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形者，依相關工程師或設計人員辦理變更設計：
發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、警衛室、電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為須另行變更設計以適應本大樓之需求時。

二、買方變更設計：

- (一)買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、門窗型式、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- (二)買方若有要求室內隔局（除廁所隔間範圍不得變更，且廚房、茶水間、廁所排水須依賣方所訂定範圍為準）或建材變更時，以賣方所訂定之時間及建材設備尚未向廠商下單部分為限，並以賣方所提供之工程變更單上簽認為準，此項變更申請以一次為限。
- (三)工程變更事項經雙方工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳明細，通知買方簽認並於七日內繳清工程追加款。賣方始有配合進行變更設計之義務，若買方未如期繳清追加款，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。雙方無法簽認時，則依原圖施工。若上述買方以口頭或電話提出申請辦理變更者，對賣方不生效力；辦理變更時，買方需親自簽認並附設計詳圖說明，且配合賣方工程進度辦理之，並不得有違建管法令及原核准室內規劃機電設備之規定。
- (四)買方自行雇工進行室內裝飾或增添設備時，應於房屋竣工完成交屋手續後始得進行。賣方所提供之室內建材或色系，如不符合買方之需求時，買、賣雙方同意以工程減帳方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。

第十四條、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。

第十五條、房地所有權登記及期限

- 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、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。
- 三、賣方違反前二項之規定，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。

- 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)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)前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需要買方加蓋印章，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，致各項稅費加罰鍰(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、本契約房地及車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。買方有二人以上(含)者，本契約為共同持分。
- 七、本房地由賣方指定之地政士辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意土地部分其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度土地公告現值為準，房屋部分依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。

第十六條、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項義務：
 - (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、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、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。雙方同意自賣方交屋日起，不論已否遷入，均應負擔本戶公共水電費及清潔管理費、公共維護費用、社區管理費用等。
- 五、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主建物、附屬建物及承購之汽車停車位(不包含共同使用部分)，其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施依公寓大廈管理條例第五十七條規定，由社區管理委員會或管理負責人點交，買方應依與賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續，不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋，賣方不負任何保管責任。

第十七條、共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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。

- 三、點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。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人)、維護、保養。
- 四、賣方於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用，買方不得以辦理本條共有部分之點交，而要求賣方再負擔任何費用或補貼作為點交條件。買方任管理委員會之委員或管理負責人時亦同。

第十八條、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，未涉及結構之防水工程保固二年，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。（本案室內牆面無油漆工程，故無粉刷保固。）
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設施，於管委會成立始負保固責任；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）保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、水電、防水等）負責保固一年，賣方並應於

交屋時出具售後服務卡予買方作為憑證。但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。

四、因正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化（諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。公共設施相關設備均需由管理委員會負責定期保養及維護。（如油料添加、消耗品更換、植栽養護等）。

第十九條、貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，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、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、買方不辦貸款，或因可歸責於買方之事由未能獲准核撥貸款，或買方未能於第一項約定期限內辦妥對保手續者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，應一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第九條約定辦理。於未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。
- 五、買方自洽貸款銀行：
買方須經賣方同意並由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等），並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。
- 六、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於產權登記完成時同時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，則視為買方不辦貸款，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第九條約定辦理。買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則依第九條之約定辦理。

第二十條、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，除有違反第十一條第二項、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。

第二十一條、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。

第二十二條、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。

第二十三條、稅費暨其他費用負擔之約定

- 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，但買方未依第十五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。本約不辦理公證，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，並於交屋時結算，多退少補。

五、社區管理費預繳

(一)買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費；於社區管理委員會成立或管理負責人產生前由賣方代管期間所生之費用，均由買方依本條第五項第二款所預繳之管理費用攤付。

(二)基於管理運作之需要，買方於交屋時應預繳交屋日起算六個月之管理費，預估每月應繳：房屋每坪新台幣50元整，住戶持有之機械汽車位每位新台幣捌佰元整。上述預繳費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上費用擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、園藝維護、社區物業管理及保全、電梯年檢與委外保養費用、消防設施設備年檢及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由賣方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方扣除前開支出費用後，應即結算摺據。如有餘額，由賣方代買方無息移交予管理委員會或管理負責人，作為買方後續管理費之繳納。

(三)買方所預繳之管理費，在社區管理委員會成立或管理負責人產生前，如有不足以支付前款費用支出之情形時，買方同意在收到賣方通知時，即按前款之房屋每坪新台幣50元整，住戶持有之機械汽車位則按每位新台幣 800元整之約定，繼續按月繳納管理費予賣方至社區管理委員會成立或管理負責人產生時為止。

(四)本社區共同使用部分之公共用電總電費之分攤，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理，依本社區總戶數，平均分攤至戶每期帳單。

第二十四條、賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清，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。

第二十六條、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，買方得依法解除本契約。
- 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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報房地登記予買方者，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

第二十七條、個人資料之蒐集、處理及利用。

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。

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、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。

第二十九條、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台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條、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。

第三十一條、送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之方自行負責。

第三十二條、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。

第三十三條、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，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視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契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，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。
- 三、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等約束力。

第三十四條、授權刻章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意同意書』附件（七），以作為本房屋及土地之：
 - （一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。
 - （二）稅捐申報或撤銷有關事務

- (三) 申辦自來水、電過戶變更
- (四) 本契約書用印之等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途

第三十五條、分管特別約定

一、本社區共用部分分管約定方式：

- (一) 本社區之屋頂平台，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- (二) 本社區一樓之部分區塊經建築設計圖核准可作為管委會空間，應供全體區分所有權人使用，買方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式。
- (三) 本社區一樓公共空間、屋突一層部份規劃為公設，供全體區分所有權人使用，賣方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式。
- (四) 屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。
- (五) 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。
- (六) 本社區大樓地下室停車場，預留部分可供電動車充電之公共線槽，並交由管委會統籌訂定規範及管理辦法。住戶因為設置及使用充電設備所生之費用，均由設置之住戶自行負擔。
- (七) 本社區B1、B2、B3棟二樓之露臺依現行法令不能辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分與相鄰之區分所有權人約定專用使用權如附件（十一）所示。
- (八) 買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分

管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

二、本社區地下室汽車停車空間、一樓店招及各戶冷氣主機安裝位置分管約定方式：

- (一)社區地下室空間除供作梯間通道、相關機房及蓄水池及部分車道等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，歸賣方所有並得依法(約)出售及管理使用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用汽車停車位，不得對地下室之汽車停車位有任何使用管理權等。
- (二)本社區地下第一層規劃之汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人(含管理人)，應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，則由購買者按附件(三)所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- (三)買方同意賣方於交屋前在壹樓店鋪統一設置店招及壹樓冷氣主機安裝位置，店招約定歸屬該戶壹樓店鋪永久管理使用之，如日後店招樣式、規格變更等，須經管理委員會同意，方得為之，賣方代管期間(尚未成立管理委員會)不得變更其店招。
- (四)賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意恢復原狀。

三、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意作為區分所有權人分管契約之約定，並同意不變更其使用方式，且日後如出借、出租、出售或讓予第三人(即受讓人)等情事，應將本條分管約定之內容告知受讓人並由受讓人併同繼受本約定，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，若因此致有損害之人，應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

第 三十四 條、裝潢施工

- 一、買方辦妥交屋手續後，憑賣方所簽發之交屋憑證並繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣參萬元整，始得遷入或裝潢，買方裝潢需遵照(附件九)住戶管理規約第二十二條之一住戶室內裝修遵守之事項各項規定，裝潢期間需繳付裝潢管理費每日新台幣伍拾元整，裝潢完成後十五日內，經保管單位勘驗後確認未損害公共設施或其他住戶之建物無誤後，由買方提出申請，由保管單位無息退還保證金。若違反前述規定而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品，買方須負相關法律責任。
- 二、買方於簽訂本契約同時，應已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，由各所有權人應自行依法令及上述規定辦理。
- 三、有關買方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該當施工廠商負責，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

第 三十五 條、附件明細如下：

- 附件一：建造執照影本。
- 附件二：本戶核准之房屋平面圖影本。
- 附件三：停車空間平面圖。
- 附件四：付款明細表。
- 附件五：建材設備表。
- 附件六：委辦貸款契約書。
- 附件七：委刻印章同意書。
- 附件八：汽車停車位之種類、面積及規格表。
- 附件九：鴻悅玖馥社區規約。
- 附件十：履約擔保機制相關文件。
- 附件十一：約定專用使用同意書暨分管協議。

立契約書人：

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：鴻悅建設股份有限公司

法定代理人：陳隆昇

統一編號：82922480

地址：新北市蘆洲區永安南路二段 268 之 3 號 2 樓

電話：(02)2904-3656