

房屋暨土地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：宏燊投資有限公司

茲為【彩桐莊園】建案(以下簡稱本大廈)之房屋暨土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國_____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：宏燊投資有限公司 (簽章)

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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市土城區南天母段 709 地號等 1 筆土地，面積共計 2413.56 平方公尺(730.1 坪)，使用分區為都市計畫內風景區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【彩桐莊園】編號第_____戶第_____樓房屋壹戶
住宅店鋪，為新北市政府工務局核准 112 年 5 月 1 日 112 土建字第 144 號建造執照詳如【附件七】(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如《附圖一》)。

三、汽車停車空間標示及其他約定：

- (一) 買方購買之汽車停車空間屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間，為地下_____層平面式機械式，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，其車位規格、位置詳建造執照核准之該層停車空間平面圖如【附件一、附圖二】。
- (二) 前項汽車停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例【附件三】。
- (三) 買方購買之汽車停車空間屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車空間買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四) 本社區汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或約定專用使用權予未取得本社區專有部分者，為買方所明確知悉並同意。
- (五) 本社區地下層汽機車停車空間，因建築法令規定需留設機電設備空間（包含但不限於消防、雨水回收使用、噴灌、變電室使用、…等）、台電配電所、電信機房、發電機室、水箱、進排風機及管道、電錶區、垃圾儲存空間、垃圾裝卸空間、消防泵浦室、蓄水池、人孔蓋及污水處理池、污水處理機房…等設備及空間，為買方所明確知悉並同意。
- (六) 汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。
- (七) 本社區地下層汽車停車空間設置法定停車空間共 20 位，由購買汽車停車空間者持分共有。
- (八) 本社區地下壹層機車停車空間設置共 38 位，為全體區分

所有權人共同持分所有。

第三條 房地出售面積及認定標準

本房屋面積及汽車停車空間面積標示說明詳【附件一】。

房屋面積及汽車停車空間包含之項目、計算方式詳如【附件三】說明所載。

第四條 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，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、依本契約土地面積、房屋主建物面積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（即陽台）、共有部分價款，除以各該面積計算之單價（應扣除汽車停車空間面積及價款）計算誤差價款，無息於交屋時結清。
- 三、本契約土地面積、房屋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（汽車停車空間之買賣契約亦同時解除）。解約時賣方無息返還買方已兌現價金。

第五條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、房屋買賣總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)房屋價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

(二)土地價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

二、汽車停車空間總價款新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

房屋及汽車停車空間買賣價款細項說明詳如【附件一】說明。

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：(附件六：不動產開發信託)，其內容係指本公司將本案土地及興建資金信託予華泰商業銀行信託部執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用，詳如【附件六】。

一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)

二、建商應配合說明：

2.1 將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。

2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。

2.3 專款專用(不動產開發信託)：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。

2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。

2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。

2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

3.1 妥善保存買賣相關文件。

- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
- (一) 建案之起造人:原始起造人為宏燊投資有限公司，因信託關係將變更為僑馥建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。
- 【建物、土地受託機構】：**
華泰商業銀行，聯絡人陳盈晴(電話:(02)27525252 分機 7776)。
本建案由僑馥建築經理股份有限公司提供續建機制。
聯絡人鍾乘璋 (電話:(02) 2627-1926 分機 185)。
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，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。
- (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金(含訂金)，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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，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。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為

【 <https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 賣方無法依約定完工或交屋時，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。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其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，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行-敦化分行

4.3 預售屋信託帳戶戶名：『華泰商業銀行受託信託財產專戶』

【付款方式】

(一) 以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

銀行：華泰商業銀行銀行敦化分行

帳號：259010-_____ (※請填寫虛擬帳號)

(二) 以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予賣方之支票上憑票支付指名：【華泰商業銀行受託信託財產專

戶】，郵寄及繳付地點：新北市中和區建八路 165 號。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：_____ (簽名)

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_____銀行負責承作，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價金信託證明文件影本予買方。

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。

第七條 付款條件

- 一、買方同意第五條總價款，依照【附件二】之付款專項之約定期限繳付賣方，其每次付款間隔日數應在二十日以上。買方應於接獲賣方書面通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。
- 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；惟簽訂本契約時各該期款已屆期者，買方同意一併付清。

(除買方應依本案不動產開發信託將訂金、簽約金、開工款、一樓底板完成、結構體完成款等買賣價款繳付至信託專戶外，其餘款項均應依賣方通知之指示方式付款。)

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。
- 三、買方於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包含：訂金、簽約金、開工款、一樓底板完成、結構體完成款等價款繳付至信託專戶外，但不包含銀行貸款及交屋保留款。

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

本契約地下層共二層，總面積 1097.26 平方公尺 (331.92 坪)，扣除第五點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 691.81 平方公尺 (209.27 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四之建材設備表施工，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 113 年 01 月 14 日開工，民國 116 年 08 月 14 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，每逾一日應按已繳本房地契約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 建築設計變更之處理

一、買方瞭解並同意本房屋將以賣方規劃設計之室內空間格局、地坪、水電管線配置以及建材配備規格等進行施工，買方並同意不就前開規劃設計辦理客戶變更。如賣方提供之室內材料或色系不符買方要求者，買方亦不得辦理退費或要求提供材料交由賣方代為施工。

第十三條 驗收

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。

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。

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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。前述費用經買賣雙方議定，由__方負擔。

第十四條 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。

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）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，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，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，每逾一日應按已繳本房地契約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。

第十六條 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，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。

第十七條 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，賣方應對：

- (一) 結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物等涉及結構部分…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、外牆磚…等）負責保固一年。
- (三) 未涉及結構之室內防水（如：陽台、浴室、門窗…等）負責保固三年。
- (四) 未涉及結構之室外防水（如：屋頂、外牆、門窗…等）負責保固七年。

二、本社區公共設施，自取得使用執照核發日起，負責保固一年六個月。

三、前兩項規定若因買方使用、使用人或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞（包括但不限於：擅自更改結構、自行增建或裝潢、外牆樓板開口、增設樓梯、自行變更格局、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等）或不可抗力等非可歸責於賣方因素（如：自然耗損、天災、地變等）所生之毀損、故障、龜裂、漏水等，不適用之。

四、賣方應於交屋時出具保固書予買方作為憑證。

五、本條之保固責任，不含設備所需之耗材及必要之例行性檢查、保養責任。

六、前述保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款新台幣：_____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(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。

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。

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、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。

第二十一條 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。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五條 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、買方依第一項、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、買方違反本契約有關「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、買賣雙方當事人除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條第一至第四項之約定解除契約時，若本契約房屋所有權已申報移轉後始解除契約者，買方應配合賣方之作業，於解約後七日內，備齊所需文件、印章，交付賣方以憑辦理本契約房屋撤銷移轉或所有權返還登記予賣方或賣方指定之人。其因此所增加之稅規費由違約之一方負擔。

買方:_____

第二十六條 分管範圍約定

- 一、本契約地下一層至地下二層停車空間扣除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及公共使用車位外，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之汽車停車位承購戶，詳如《附圖二》，買方同意由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內

- 為管理使用、收益或處分。唯遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其本契約總價並未包含汽車停車位之價款，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，包括管理使用權。
 - 三、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。依法留設之法定退縮人行步道及各類開放空間、公共設施(綠地、景觀植栽)及公共設備(庭園燈、建築物夜間照明)等，均屬公共使用空間，依法供公眾使用及通行，不得為約定專用，亦不得變更，買方不得據此對賣方為任何主張或請求，並由本大廈區分所有權人、管理負責人及本大廈管理委員會負責管理維護及修繕事宜，詳如《附圖三》。
 - 四、露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用權，詳如《附圖四》，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。
 - 五、一樓法定空地、二樓露臺及屋頂平臺等，買方同意賣方得於適當位置規劃放置本大廈公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、外牆清潔及其它設備等用途，買方及本大廈區分所有權人均據此了解。
 - 六、本大廈屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，相關使用，應合於法規，不得擅自加頂蓋或作為他用，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，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。
 - 七、為提昇本大廈使用品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同

- 意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 八、本大廈之外觀立面、樓頂平台、公共空間等，除本契約另有約定外，本大廈全部之區分所有權人應依建造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、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。
 - 九、日後本大廈因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本大廈部分區分所有權人之陽台、露臺或專有部分裝設相關設備，買方同意提供管理委員會或管理負責人清洗本大廈外牆、公共空間或逃生時使用相關設備。
 - 十、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。
 - 十一、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及六十五歲(含)以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
 - 十二、買方已充分瞭解本條「分管約定」，係業由賣方於出售本大廈各戶房屋時已在各戶(含車位專用權)之買賣價金內予以調整反應，買方同意本條分管約定非經該權利人或受益人之同意，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。
 - 十三、本大廈入口之門廳、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
 - 十四、買方同意賣方為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得以任何方式(如買方於區分所有權人大會表決贊成禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或授權管委會

禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或贊成要求、同意向賣方收費之相關議案等）向賣方收取任何費用或阻撓。

- 十五、本條第一至十六項約定自買方訂立本契約時起成立，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房屋轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，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。
- 十六、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，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）

第二十七條 特約事項

- 一、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 二、雙方合意於附件（二）『付款明細表』中銀行貸款部分，買方無論是否辦理貸款，皆應於簽立本約同時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之擔保本票壹紙（票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額），以本契約房地產權登記日填載。如賣方未如期收到不辦貸款之期款、貸款金額或買方因任何原因未能貸得款項時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得終止本條之授權或否認其授權之效力。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本

票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或依本契約第八條之約定處理。

三、買方若未依本契約第十八條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，視為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並依本契約第二十七條第二款開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓擔保本票予賣方；賣方於取得本契約房屋契稅單時，另行通知買方繳交其餘半數未繳金額予賣方。如買方逾期繳納上開款項，應依本契約第八條之約定辦理。未於期限辦竣貸款者，如嗣後買方擬再行辦理貸款，應另行徵得賣方之同意，始得再辦理貸款。

四、買方自洽貸款：

(一)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)，除須另立協議，且配合賣方指定代書辦理以外，買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，且買方應先配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，逾期未完成則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請，買方對此充分瞭解並表示同意。

(二)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為不辦理金融機構貸款，並依本契約第二十七條第三款之約定辦理。

(三)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

五、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則

賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。

- 六、買方應於賣方通知驗收日起七日內，配合辦理驗收手續，不得藉故拒絕或延遲辦理驗收。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 七、為維護本大廈之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買賣雙方特別約定於第二十二條第三款買方預繳約定稅費時，買方應同時繳納 12 個月管理維護基金予賣方。賣方則應於本條第八款代管期間屆滿後結算該管理維護基金，餘額併同公共基金無息移交給管理委員會統籌運用。買方應繳付之管理維護基金自交屋日起計算方式約定如下：

- (一)住宅每月每坪新台幣 100 元；
- (二)平面汽車停車位每月每個新台幣 800 元；
- (三)機車停車位每月每個新台幣 200 元；

作為管理委員會開辦費用、公共管理、公共水電、公共電信費、物業管理費(包括但不限於聘僱總幹事等管理服務人員、保全人員及清潔人員等費用)、清潔維護費及其他一切委外執行(包括電梯等機械、機電設備需修繕或定期保養、保險等)、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用及經常性所必要支出費用……等期間內事項。俟管理委員會成立或推選管理負責人完成且公共設施點交完成之日，由代管人即賣方結算掣據後，將餘額無息多退少補移交予完成備查之管理委員會統籌辦理。

- 八、共有部分設施於依本約第十六條點交時，若有經檢測後有瑕疵之情形，賣方應依約進行修繕。
- 九、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。

十、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。

十一、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：

(一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更暨申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。

(二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。

(四)本契約書之用印之用。

(五)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

(六)買方授權人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，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之主張，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。

(七)買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得藉詞撤銷、終止授權或影響本款所列各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本款授權之成立，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。

十二、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，其法定代理人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任。

(二)買方若指定第三人為所有權登記名義人時，應由買方及指定第三人以書面告知賣方，否則賣方皆不受其拘束，賣方並得以本契約所生之一切抗辯，對抗所有權

登記名義人。

- (三)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。
- (四)若有前三目情形者，買方之法定代理人、指定登記名義人或繼受人視為買方之連帶債務人。
- (五)買方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買方並指定(姓名：_____)為送達代收人，買、賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)。

十三、公共空間規劃之美化工程，買方同意相關設備由賣方依現況逕行交付本大廈管理委員會或管理負責人負責管理、維護及收益等事宜。本項之美化工程或相關設備純屬賣方好意施惠予全體區分所有權人所共有，故不計入買賣價金內，交付後概由本大廈管理委員會或管理負責人自行處理。

十四、本建物之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且買方同意賣方不違反第一條之義務下，賣方得就地面一層之沿街式開放空間、車道入口緩衝空間、車道、綠地、梯廳、管委會使用空間、廁所、一般升降機、無障礙升降機、管道間；屋頂平台景觀植栽、立面外觀、外牆燈光、機械室等公共設施，提出變更設計，並以經建築師確認之施工圖為準。

十五、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

十六、本契約之一切規定，對於買、賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，買方如轉讓本戶房屋、汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。

買方：_____ (簽章)

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，雙方同意以房屋所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

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 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。

- 附 件：一、房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明
二、付款明細表
三、房屋、汽車停車空間面積說明
四、建材設備說明
五、住戶管理規約草約
六、不動產開發信託證明書
七、建造執照影本
八、金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定

- 附 圖：一、房屋平面圖
二、停車空間平面圖
三、共同使用範圍示意圖
四、庭園分管範圍示意圖
五、附圖五 上、下層停車空間共用示意圖
六、公共停車空間示意圖(含約定專用)

立契約書人

買方(一)：

身分證統一編號：

戶籍地址：

買方(二)：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

通訊地址：

聯絡電話：

(住家)

(手機)

(公司)

聯絡電話：

(住家)

(手機)

(公司)

買方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證統一編號：

買方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證統一編號：

送達代收人：

身分證統一編號：

代收人聯絡電話：

代收人通訊地址：

賣方：宏燊投資有限公司

法定代理人：李志中

統一編號：**28162883**

地址：新北市中和區建八路165號

聯絡電話：(02) 2228-8088

不動產經紀業：甲山林娛樂股份有限公司

法定代理人：祝藝

統一編號：**27723319**

地址：台北市大安區忠孝東路四段166號11樓之2

電話：(02)8773-6688

不動產經紀人：

經紀人證號：

中華民國 年 月 日

附件一 房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明

附件一 房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明						
戶別：			車位：			
壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：						
一、本契約土地總面積為： 2413.56平方公尺(730.10坪) ，土地持分及面積明細如下：						
戶別	土地持分	平方公尺	坪			
★土地持分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 1,549.40平方公尺(468.69坪) 比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，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、房屋建物登記面積如下：						
項目	平方公尺	坪				
房屋建物登記總面積						
包含：1. 專有部分面積						
主建物面積						
附屬建物面積						
內含：陽台面積						
2. 共有部分面積						
★主建物面積占本房屋登記總面積之比例						
三、汽車停車空間建物登記面積如下：						
車位編號	性質	平方公尺	坪	寬	長	高
				m	m	m
貳、本約房屋及汽車停車空間總價明細如下： - 元整						
本契約買賣總價款為新台幣(以下同)						
一、房屋總價如下：						
項目	金額					
房屋總價	元					
包含：房屋款	元					
土地款	元					
房屋款包含項目如下：						
項目	金額					
包含：1. 專有部分	元					
主建物部分	元					
附屬建物部分	元					
內含：陽台部分	元					
2. 共有部分	元					
小計	元					
★附屬建物除陽台外，其餘項目不計入買賣價格。						
二、車位總價如下：						
項目	金額					
車位總價	元					
三、貸款金額如下：						
項目	金額					
貸款金額	元					
註：1. 上該第壹項土地房屋、汽車停車空間之面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約書第四條規定互為找補。						
買方：						(簽章)