

契約審閱期：

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)，有關雙方權利義務均已充分了解。

買方審閱完成簽認：_____

賣方簽章：東友建設股份有限公司 法定代理人：林銘裕

賣方簽章：陳崇聖

『大盛麗』土地預定買賣契約書

買方：_____ (下稱買方)
立契約書人
賣方：東友建設股份有限公司 (下稱賣方)
法定代理人：林銘裕
賣方：陳崇聖

茲為【大盛麗】社區之土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約(下稱本契約)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

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 土地標示

坐落於新北市三重區三重段 117、118、119 地號及新北市三重區二重段 387 地號內之建築基地，基地面積共計 939.32 平方公尺 (284.14 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「大盛麗」第____棟第_____樓房屋壹戶，其土地持分面積為_____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之____，計算方式係以本戶專有部分面積_____平方公尺

(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 3246.27 平方公尺 (982.00 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、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第四條約定互為找補。本土地面積計算以平方公尺為單位，且計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，作為認定面積有無誤差之依據，買賣雙方均不得以該部分面積換算後之坪數有誤差，進而要求他方找補或為任何主張或請求。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條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面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，買方依本項約定解除契約者，賣方應將買方已繳價款無息全數退還。

第五條 土地買賣總價

- 一、本契約土地總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(此金額不含汽車停車位價款)
- 二、上列價款之各期付款方式如附件一「土地款繳款期別明細表」。

第五條之一 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**上海商業儲蓄銀行股份有限公司**執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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_____ (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。

□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。

第六條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件一「土地款繳款期別明細表」之規定於各階段工程完工後繳款，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。
- 三、買方應依附件一「土地款繳款期別明細表」之約定繳款，並於賣方通知繳款七日內，以現金或即期支票(賣方為受款人之禁止背書轉讓且劃線支票)或匯款方式，逕向賣方指定之繳納地點或銀行帳戶，按期如數一次繳清。賣方指定之銀行帳戶如下：
銀行：上海商業儲蓄銀行 分行：樹林分行
戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
帳號：52-102-000022460
- 四、買方同意有關本契約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付者皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

第七條 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，雙方同意依本契約第十五條違約之處罰相關約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。

第八條 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，賣方應負擔損害賠償之責。
- 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)不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。
 - (四)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，買方應負擔損害賠償之責。

第九條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、本契約土地持分所有權移轉登記後，因係為共有持分，雙方同意以辦理本契約房屋交屋手續時交付土地所有權狀視同本契約土地之點交。買方同意賣方指定之地政士將辦妥之所有權狀交付賣方保管，於買方付清本契約所有買賣價款，並辦妥本契約房屋點交手續時，一併交付予買方。

二、賣方依約完成本契約土地所有權移轉登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。

第十條 貸款約定

一、買方不辦貸款

如買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理所有權移轉登記用印時，繳納依附件一「土地款繳款期別明細表」約定之銀行貸款金額(以下簡稱預定貸款金額)之百分之七十五款項，並開立與另百分之二十五未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本契約土地增值稅單時，通知買方於期限內繳交另百分之二十五未繳金額予賣方。賣方於買方繳清應付款項完成後，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。

二、買方自洽貸款

如買方自洽貸款者，經買賣雙方同意第五條契約總價內之部分價款(即銀行貸款金額)由買方自洽之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依照本契約附件三「自洽貸款約定書」辦理一切貸款手續。買方應簽立附件三「自洽貸款約定書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。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。因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，買方應自賣方通知送達日起七日內壹次以現金繳清差額予賣方，如買方逾期未繳納，雙方同意依本契約第七條約定處理。

三、委辦貸款

(一) 如買方委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額者，

貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。第五條契約總價款之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(即附件一「土地款繳款期別明細表」約定之銀行貸款金額)，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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。前述對保手續包含提供辦理所有權移轉登記相關文件、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之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

- (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：
- 1、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。
 - 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____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) 若買方個人之條件，因央行調整選擇性信用管制，於自然人於金融機構貸款時第二戶貸款限制時，買方如貸款金額不足百分之三十者，買方同意就該部分以書面通知三十日內，一次給付其差額現金補足於賣方。

四、辦理貸款共同約定事項

- (一) 買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應並遵循本契約、附件三「自洽貸款約定書」所承諾之各項約定辦理，未依循者視為買方不辦貸款，依本條第一項不辦貸款約定方式繳款。
- (二) 買方無論是否辦理貸款，均應依本條相關約定簽具擔保本票予賣方。買方所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該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，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。
- (三) 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以尚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，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本契約土地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- (四) 本契約所約定買方應負擔之代辦費用及相關稅規費用等，買方應於賣方通知期限內繳納之，否則賣方得拒絕辦理所有權移轉登記及後續之買賣程序。
- (五) 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知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、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依賣方通知之期限內按期繳納。

(六) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交土地拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。

(七) 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。

第十一條 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，除有違反房屋預定買賣契約書第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕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。

第十二條 契約讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約完後，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土地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十三條 稅費暨相關費用負擔之約定

- 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、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當年度之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，但買方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、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。
- 四、公證其費用由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 五、應由買方繳交之稅費，無論單據抬頭為何人，均應由買方負擔，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。

第十四條 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。

第十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十四條「賣方之瑕疵擔保責任」、房屋預定買賣契約書第十一條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。

- 二、買方依前項約定解除本契約時，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。
- 三、買方違反有關本契約「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_____ (不得高於百分之十五) 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。若本契約土地所有權已移轉登記於買方名下時，買方應於賣方通知七日內將土地產權返還登記予賣方。
- 四、買賣雙方當事人除依本條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十六條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，負責保管並作為下列事項之使用：
 - (一) 本契約土地產權移轉、抵押設定登記之申報、申請或變更。
 - (二) 稅捐申報及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三) 水、電、電信、公共水電分攤之申請或變更。
 - (四) 申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜及本約有關約定事項之用。
 - (四) 買方同意另立「委刻印章同意書」(同買方與本房屋出賣人冠弈建設股份有限公司所簽立房屋預定買賣契約書附件六「委刻印章同意書」。買方同意並授權賣方得持用該附件六「委刻印章同意書」之印章，以作為前述授權事項之使用)，並遵守該「委刻印章同意書」之約定事項。
- 二、賣方不得將本印章使用於前款授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

第十七條 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，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 契約相關附件及契約分存

- 一、本約土地上之房屋由買方另向冠弈建設股份有限公司（以下稱冠弈公司）價購，且本契約同買方與冠弈公司簽訂之『大盛麗房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，應同時生效、履行、消滅，不可分割，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 三、買賣雙方一切權利義務與約定悉以本契約載明之條款為依據，倘對本契約有其他約定事項須經雙方協議後用印認定之。
- 四、本契約之附件視為本契約之一部分，本契約暨所有附件及附加條文一併履行。本契約一式二份，由買、賣雙方各執乙份為憑。
- 五、本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內，按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第二十一條 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：

- 一、 土地款繳款期別明細表
- 二、 履約擔保證明文件
- 三、 自洽貸款約定書

- 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，其車位容車尺寸規格長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺，重量 2500 公斤，另含汽車升降機及其他必要空間，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，依本條第二項第二款之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。
- (二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間總面積 1012.39 平方公尺 306.25 坪)占共有部分總面積 2822.54 平方公尺(853.82 坪)之比例為 100000 分之 35868(詳附表停車位面積計算說明)。
- (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)買方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。
- (五)未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意，對於本社區之停車空間並無使用權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等，嗣後不得向賣方、停車空間所有權人、停車位使用人或管理委員會主張任何權利或利益。
- (六)地下層所有機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。
- (七)本社區汽車停車空間依建造執照核准設置法定汽車停車空間 27 位(含法定空地設置之無障礙車格 1 位)，自設汽車停車空間 2 位，共計 29 位，停車位由購買汽車停車位者持分共有，並以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋區分所有權之方式辦理，日後僅得出售予本社區之其他區分所有權人，買

方承購停車位編號第_____號車位(所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且各車位並無土地持分)，該登記之車位編號僅作為買方有購買車位之證明及買方得行使機械停車之權利編號，因本機械停車設備為平面往復式自動存取作業(不會有固定車台編號)，當車主欲停車時，使用控制設備，機械控制盤會選擇最近之車台板運作至一樓候車區；當欲取車時，使用控制設備機械控制盤會依據紀錄運轉車台編號出車，故車台編號僅作為地政事務所所有權登記號碼，買方充分瞭解並同意履行。

買方簽章確認：_____

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積(不含車位面積)：

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)。

□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，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____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_____％。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條約定互為找補。本房屋各部分面積計算均以平方公尺為單位，且計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，作為認定面積有無誤差之依據，買賣雙方均不得以各該部分面積換算後之坪數有誤差，進而要求他方找補或為任何主張或請求。

三、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或

變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記面積若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

第四條 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、地下層包含汽車升降機、機車升降機、停車空間兼防空避難室、電錶區、台電配電場所、緊急發電機室、垃圾儲藏室、電信室、電梯機房、梯廳、無障礙安全梯(甲)、一般安全梯(乙)、直通梯(丁)、工作梯(戊)、中控室、排風機房、行動不便者電梯、電梯機房、停車空間、水箱(A)、水箱(B)、雨水機房、機房、消防泵浦機房；地上一樓包含管委會空間(儲藏室)、梯廳、直通梯(丁)、無障礙安全梯(甲)、一般安全梯、行動不便者電梯、緊急昇降機、排煙室、汽車升降機、機車升降機，地上二樓至十二樓包含梯廳、排煙室、無障礙安全梯(甲)、一般安全梯(乙)、行動不便者電梯、緊急昇降機及屋突(一至三層)設備空間包含梯間、行動不便者電梯、水錶室、無障礙安全梯(甲)、工作梯(丙)、水箱(C)、水箱(D)、消防水箱、電梯機房等及其他依法令應列入共用部分之項目皆屬之。
- 二、本社區「大盛麗」共有部分總面積計 1810.15 平方公尺 (547.57 坪)(停車空間另計);專有部分總面積 3246.27 平方公尺(982.00 坪)。
- 三、前項共有部分之權利範圍係依買受之專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積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、前款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，買方依本項約定解除本契約者，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、停車位找補，雙方同意停車位係以達成一般停車位使用為主，其車位規格符合本契約第二條第二項及附件三停車空間平面圖影本之約定。

第六條 房屋買賣總價

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

一、房屋價款：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.附屬建物陽台部分：新臺幣_____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。

二、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、上列房屋價款及車位價款依法內含營業稅。

四、上列價款之各期付款方式如附件四「房屋款繳款期別明細表」。

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**上海商業儲蓄銀行股份有限公司**執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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_____ (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。

□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、付款，除簽約款外，應依已完成之工程進度所定附件四「房屋款繳款期別明細表」之規定於各階段工程完工後繳款，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。
- 三、買方同意依照附件四「房屋款繳款期別明細表」按期繳付款項，並於賣方通知繳款七日內，以現金或即期支票(賣方為受款人之禁止背書轉讓且劃線支票)或匯款方式，逕向賣方指定之繳納地點或銀行帳戶，按期如數一次繳清。賣方指定之銀行帳戶如下：

銀行：上海商業儲蓄銀行 分行：樹林分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳號：52-102-000022460

- 四、買方同意有關本契約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付者皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

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，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰相關約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。

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 1560.75 平方公尺 (472.13 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 1012.39 平方公尺 (306.25 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。買方於承購本房屋時，已充分瞭解並同意地下層使用方式及權屬之分配，且同意依整體規劃之需要，由賣方統籌處理。又除本契約另有約定外，地下層應移交管理委員會依管理規約管理使用。

二、未購買汽車停車位之買方，已充分認知本契約總價並不包括地下室停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，並已確認對本大樓之停車位無任何權利，亦清楚知悉承購車位者按其車位位置編號分管並有使用收益之權；本契約完工交屋時，不論賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，買方除防空避難室使用外，均放棄停車位之使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

三、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，並為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

四、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得約定為專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。本案周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護使用，日後若要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。

五、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 分管約定

一、地下層停車位專有使用

本契約房屋地下層共三層，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，其餘面積由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專有使用權另行出售予本預售屋承購戶，買方同意依整體規劃之需要，由賣方統籌處理。除本契約另有約定外，地下層應移交管理委員會依管理規約管理使用。

二、約定專用部分

買方購買本契約房屋時，已清楚知悉並同意與本社區緊鄰之露台，基於居家安全及其隱私考量，由鄰接之戶別約定專用並維護管理使用之：

(1)地上三層：A1 戶緊鄰之露臺。

(2)地上十二層：A1、A5 戶緊鄰之露臺。

三、上揭約定專用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，並應依賣方之區隔範圍依法使用、管理，但不得擅自加蓋或增建或有妨害建築物或社區公共安全行為，並須提供管理委員會進行必要之公共設備維護或維修，其他區分所有權人同意均無任何使用或管理權利且不得干涉約定專用權人使用該約定專用部分。

四、買方及本社區各區分所有權人均同意並遵守本條第二項之約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露台及法定空地約定專用之決議。

五、本契約有關本社區就共有部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。

六、依本契約規定，買方即為所有權登記人(即區分所有權人)，本條約定視為共有人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、借用人等），本條約定對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本條項之簽訂及效力；受讓人如以善意或不知情對抗本條約定，其主張無效。

第十一條 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七「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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約罰則規定處理。
- 五、買方同意本社區基於法令規定(法令變更)或依建築主管機關之指示，賣方得按實際情形依法申請辦理變更設計，並依變更之圖樣施工。
- 六、本案所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道及天然瓦斯等設施及管線位置，係依照主管機關核發之建築執照圖所標示位置設置，倘因主管單位正式設計另指定位置或要求增設時，買方同意此項指定及增設。

第十二條 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 113 年 09 月 11 日 之前開工，民國 118 年 03 月 10 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

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，雙方同意依本契約第二十五條違約之罰則處理。

三、本房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續，買方尚未繳清之自備款等皆須依賣方通知之期間內付清，否則應依本契約第八條約定辦理。

第十三條 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，其他有關主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等買方不得要求變更。

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、買方申請變更設計以賣方室內變更設計準則辦理之，若涉及相關增建、變更隔間材料或足以影響大樓安全等事宜，賣方得以拒絕，買方不得以此作為不履行契約之理由。

四、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工，若賣方提供之室內材料不符買方需求時，雙方同意依本條所定之工程變更方式處理，賣方則應退還買方該材料之價款，並於交屋時結清。

五、若因買方承購兩戶以上須將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各

戶大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求取消或變動。

六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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七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。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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。

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，經買賣雙方議定由_____負擔；未議定者，由賣方負擔。

三、賣方依買方載明於交屋驗收單上房屋瑕疵部分進行修繕完成後，買方應於賣方通知日起五日內進行複驗。

第十五條 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，並由賣方指定之地政士開始辦理所有權移轉登記予買方。申報房屋移轉現值依使用執照核發時主管機關公告之房屋評定現值做為公契價格申報移轉之。

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，賣方應負擔損害賠償之責。

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，應繳清房屋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)不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。

(四)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，買方應負擔損害賠償之責。

第十六條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，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)買方繳清本契約所有之應付未付款(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，並發給房屋遷入證明單，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，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、本社區之各項屋外附屬工程、排水溝環境美化綠化工程及各項公共設施工程均屬後續工程，賣方應於交屋後六個月內完成，並依住戶規約移交予管理委員會接管，買方不得據此拒絕或遲延辦理交屋手續或拒不履行付款義務。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位(如有)為範圍，土地部分則以賣方交付買方名下土地所有權狀為點交完成；其他共有部分與其附屬設施設備等公共設施，依本契約第十七條之約定辦理完成；點交方式依本契約第十七條及公

寓大廈管理條例第五十七條之規定，由社區管理委員會或管理負責人點收接管，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理點交。

- 七、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，買方應於賣方通知後三日內，將應繳而未繳之各期款項、各項費用一次以現金或即期票據支付賣方，如有遲延付款之情形，則依本契約第八條之約定處理。
- 八、交屋後，買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，並交付裝潢保證金新臺幣參萬元整及室內裝修許可證予社區管理委員會，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由買方負修繕費用及責任。俟裝修工程完畢後，經現場管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，無息退還裝潢保證金。未繳交裝潢保證金及室內裝修許可證者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

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。賣方代管期間須善盡管理負責人責任，妥善審慎運用管理支出本社區各項共用部分管理維護修繕等費用，並於管理委員會成立後，賣方應將公共設施及管理費收支情況詳細列冊移交予管理委員會。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費(買方所預繳之管理費到期後，買方應再按月繳付管理費)，賣方代管期間之各項公共支出，由全體區分所有權人共同分攤。
- 二、買方同意於交屋日起計算管理費，並自代收款項中提列三個月房屋管理費作為預繳之用，該筆費用先由賣方以管理負責人身分代為支付代管期間之各項管理維護費用(如：物業管理費用、清潔費用、代理購置(租賃)相關設備、設施、設備維護保養與耗材之費用及其他維護共有部分之一切支出等)，待管理委員會成立後，扣除代

管期間各項相關支出後，餘額無息移交委員會收執管理。買方並同意自使用執照取得日起由賣方以管理負責人名義聘任管理公司負責管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

- 三、依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定，建物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議。
- 四、本社區共有部分（即公共設施），買方同意授權管理委員會或推選管理負責人與賣方辦理移交手續。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。
- 五、本案共有部分自點交完成（含設備啟用及管委會報備完成）之日起，社區管理委員會或管理負責人即接管，並應自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養。

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，但消耗品不在保固範圍內，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。若係因天災地變不可抗力、或因住戶個人使用不當、自行拆卸、修建、改建、增建或裝潢施工，以致破壞原有結構、防水等人為損壞；亦或管理委員會未善管理之責，致使公共設備之

損壞、遺失等非可歸責於賣方之事由，賣方不負保固責任。

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、有下列事項者，賣方不負保固責任：

(一)買方自行變更或加建者。

(二)房屋因買方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而導致破壞房屋結構部分使用功能者。

(三)買方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔導致房屋結構部分龜裂、破壞、漏水者。

(四)買方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。

(五)天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。

(六)消耗品：花草、樹木、玻璃製品(玻璃、燈泡)、門罩、紗窗、紗門或其他依常情可歸類為消耗品者。

(七)因正常使用所造成之自然耗損或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，不在保固範圍內。

(八)保固期限內設備之保養、清潔及維護費用由買方自行負擔。

第十九條 貸款約定

一、買方不辦貸款

如買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理所有權移轉登記用印時，繳納依附件四「房屋款繳款期別明細表」約定之產權登記完成(以下簡稱預定貸款金額)之百分之七十五款項，並開立與另百分之二十五未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，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，通知買方於期限內繳交另百分之二十五未繳金額予賣方。賣方於買方繳清應付款項完成後，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。

二、買方自洽貸款

如買方自洽貸款者，經買賣雙方同意第六條契約總價內之部分價款(產權登記完成-銀行貸款)由買方自洽之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依照本契約附件五「自洽貸款約定書」辦理一切貸款手續。買方應簽立附件五「自洽貸款約定書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。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。因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，買方應自賣方通知送達日起七日內壹次以現金繳清差額予賣方，如買方逾期未繳納，雙方同意依本契約第八條約定處理。

三、委辦貸款

(一) 如買方委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額者，貸款

由賣方直接領取以資抵付該期期款。第六條契約總價款之部分價款新台幣___仟___佰___拾___萬元整 (即附件四「房屋款繳款期明細表」約定之銀行貸款金額)，由買方與賣方洽定之金融之貸款給付，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。前述對保手續包含提供辦理所有權移轉登記相關文件、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之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

(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：

1. 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。
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_____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) 若買方個人之條件，因央行調整選擇性信用管制，於自然人於金融機構貸款時第二戶貸款限制時，買方如貸款金額不足百分之三十者，買方同意就該部分以書面通知三十日內，一次給付其差額現金補足於賣方。

四、辦理貸款共同約定事項

- (一)買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應並遵循本契約、附件五「自洽貸款約定書」所承諾之各項約定辦理，未依循者視為買方不辦貸款，依本條第一項不辦貸款約定方式繳款。
- (二)買方無論是否辦理貸款，均應依本條相關約定簽具擔保本票予賣方。買方所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該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，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。

- (三) 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以尚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，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- (四) 本契約所約定買方應負擔之代辦費用及相關稅規費用等，買方應於賣方通知期限內繳納之，否則賣方得拒絕辦理所有權移轉登記及後續之買賣程序。
- (五) 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知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、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依賣方通知之期限內按期繳納。
- (六) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交房屋拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (七) 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 契約讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約完後，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屋總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十二條 房屋稅暨其他稅費負擔之約定

- 一、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。
- 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，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，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、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於接獲賣方通知時，預繳九個月依下列各項收費標準計算之管理費予賣方：
 - (一)依房屋總坪數按每月每坪新台幣 100 元計算之管理費。

(二)停車位：機械倉儲式汽車位每位每月管理清潔費新台幣 800 元整。

(三)上述管理費乃用以賣方支付代管理期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用...等）；該管理費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。

六、本條未為約定之其他稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令定之。

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、賣方違反第十一條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「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、買方依本條第一項或第二項解除本契約時，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、買方違反有關本契約「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_____(不得高於百分之十五)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。若本契約房地所有權已移轉登記於買方名下時，買方應於賣方通知七日內將房地產權返還登記予賣方。
- 五、買賣雙方當事人除依本條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 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。

第二十七條 其他約定事項

- 一、買賣雙方與他方所為之徵詢洽商或通知辦理事項，均應以書面為之。凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊地址為準，雙方地址如有變更，應即時以書面通知對方更正。如因拒收或其他原因無法送達時(包含未通知他方更正變更後之地址)，均以第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、共同買受人對本契約之義務負連帶責任，其共同買受人間相互之權利義務分配由買方另外協議之，與賣方無涉。買方如為未成年者，其法定代理人為連帶保證人，並應連帶負擔本契約所

載買方之全部責任，並繳清贈與稅費，否則不得辦理產權移轉及貸款。

三、本社區受、供電室及供給、排水設備等公共設施，悉依照主管建築機關核准之建照圖面或委託專家設計安裝位置，買方同意不提出任何主張或要求賣方拆除或移位。

四、本社區竣工時，買方同意賣方(含賣方委託的銷售公司)得將其未售建物作為銷售辦公室及其他必要用途，並使用土地及共有部分，以推行銷售活動等事宜。

五、本社區竣工時，賣方有權將公司名稱及商標設置於本社區及建築物之任何位置。

六、本契約之住戶管理規約(如附件八)，於經區分所有權人會議決議通過之前，為維護全體住戶之公益，買方同意遵守並受約束。

七、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

八、本契約書（含附件），對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人均具有同等約束力。

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，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 契約相關附件及契約分存

- 一、本約房屋之基地由買方另向東友建設股份有限公司、陳崇聖價購，且本契約同買方與東友建設股份有限公司、陳崇聖所簽訂之「大盛麗土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，應同時生效、履行、消滅，不可分割，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 三、買賣雙方一切權利義務與約定悉以本契約載明之條款為依據，倘對本契約有其他約定事項須經雙方協議後用印認定之。
- 四、本契約之附件視為本契約之一部分，本契約暨所有附件及附加條文一併履行。本契約一式二份，由買、賣雙方各執乙份為憑。
- 五、本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內，按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十一條 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：停車位面積計算說明

附件：

- 一、建造執照
- 二、各層房屋平面圖
- 三、停車空間平面圖
- 四、房屋款繳款期別明細表
- 五、自洽貸款約定書
- 五之一、中央銀行對金融機構辦理不動產貸款業務規定
- 六、委刻印章同意書
- 七、建材設備表
- 八、住戶管理規約
- 八之一、共有專用圖說
- 九、履約擔保證明文件
- 十、履行個人資料保護法告知義務暨客戶同意書
- 十一、工程變更原則說明
- 十二、綠建築管理維護計畫
- 十三、智慧建築管理維護計畫

立契約書人：

買 方： (簽章)

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：
同戶籍地址

電 話：(O) (H)

行 動 電 話：

賣 方：冠弈建設股份有限公司

代 表 人：蕭皆捷 (簽章)

統 一 編 號：83308700

聯 絡 電 話：02-8964-5833

聯 絡 地 址：新北市板橋區中山路二段 443 巷 79 號 16 樓

不動產經紀業

公 司 名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 人：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日