

# 土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立契約書人  
賣方： 蔡 珮 晨 (以下簡稱乙方)

茲為【聯虹珮玥】(下稱本大樓)土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書(下稱本契約)，本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，有關本契約內所有條款及雙方權利義務，業經甲乙雙方溝通說明後，甲方已充分瞭解。

甲方簽章：

乙方簽章：蔡 珮 晨

## 第一條：土地標示

土地坐落於新北市林口區麗林段 182 地號等 1 筆地號內之建築基地(下稱本土地)，本土地總面積 1535.92 平方公尺(464.62 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。乙方對廣告之義務同「房屋預定買賣契約書」第一條約定。

## 第二條：土地出售面積及認定標準

### 一、土地面積：

甲方購買【聯虹珮玥】\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪，下稱本契約土地)，應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 3413.97 平方公尺(1032.73 坪，實際面積依建物總登記

面積為準)比例計算持分，本土地如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、本契約依前項計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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計算之單價，無息於交屋時結清。土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

### 第三條：土地買賣總價

本契約土地買賣總價款為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

### 第四條：付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、本契約土地價款之給付，甲方應依[繳款期別明細表](附件一)所定，於接獲乙方繳款通知單 7 日內逕向乙方指定之國泰世華銀行華山分行(銀行代碼:013 帳號:118-50-655600-8，戶名:蔡珮晨)，以支票或匯款如數一次繳清期款。
- 二、前款各期繳款，甲方如逾期達 5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付就逾期之期款部分按每日萬分之二單利計算加計之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方；如逾期 2 個月或逾使用執照核發後一個月未繳清期款或遲延利息經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達逾 7 日內仍未繳者，雙方同意依本契約第九條第二項約定之違約罰則處理，但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、甲方各期繳款(含遲延利息及增計價款等)，概由乙方照數開立收據交付甲方收執存憑。
- 四、付款，除簽約款及開工款外，甲方應依已完成工程進度所定[繳款期別明細表](附件一)之規定於各該工程完成後繳款，其

每次付款間隔日數應在 20 日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第五條：貸款約定及貸款撥付

本契約第三條買賣總價內甲方應給付乙方之部分價款計新台幣

\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_ 萬元整，依下列方式辦理：

### 一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第四條及[繳款期別明細表](附件一)之約定付款，未付清土地價款(交屋保留款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

### 二、委辦貸款：

(一)由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起 20 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乙方。

(二)甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書](附件二、三)，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、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乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書](附件二、三)者視為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本契約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、

期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之1、2、3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，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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7年)，由甲方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇依前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3. 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_日(不得少於30日)內一次給付其差額或經乙方同意甲方以分期給付其差額。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[委託領取貸款授權書、自洽貸款協議書](附件三、四)予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

四、甲方若因中途改變主意不貸；或未依乙方或貸款金融機構通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第四條之約定處理。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知之交

屋日前之利息，應由乙方返還甲方。

六、本契約有前第二項或三項貸款約定者，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三項、第四項或房屋有其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前述貸款予乙方。

#### 第六條：地價稅、稅規費暨其他相關費用負擔之約定

甲乙雙方應負擔之稅費除依令規定外，概依下列約定辦理：

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載本土地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、土地所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、實價登錄費及各項附加稅捐，由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、土地增值稅(下稱增值稅)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，由乙方負擔，但甲方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、應由甲方繳交之稅費不論單據抬頭為何，甲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。
- 六、甲方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由甲方自行負擔。

## 第七條：土地所有權移轉登記及登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：除另有約定，依其約定者外，雙方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，依第六條有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
  - (一)依本契約約定之付款辦法(詳附件一)，除約定之交屋保留款外，應繳清土地所有權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，並應開立受款人為乙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乙方。
  - (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、土地所有權移轉登記、貸款之抵押權設定及實價登錄相關事宜，雙方同意由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起 7 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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 五、若甲方為外籍人士(含大陸地區人民，以下同)在臺購地，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因甲方延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉宕，乙方得依相

關法律規定處理。

#### 第八條：交付土地及相關文件之條件及期限、乙方之瑕疵擔保責任

- 一、 乙方依約完成本契約土地所有權移轉登記，且甲方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，甲方要求交付土地所有權狀。
- 二、 本契約土地買賣系屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時，交付土地所有權狀視同本契約土地之點交，本契約則由雙方各自保存。
- 三、 乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 四、 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。

#### 第九條：違約之處罰

- 一、 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」、房屋預定買賣契約書「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，即為乙方違約，甲方得解除本契約。甲方依本項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之土地價款退還予甲方，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。
- 二、 甲方如有違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依土地總價款百分之十五（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，甲乙雙方並得解除本契約。

三、甲乙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。

#### 第十條：土地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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。
- 四、前項轉售，甲方應自行開立已繳付價款之證明予土地受讓人（以下簡稱丙方）。辦理轉售時須甲方、乙方、丙方三方共同簽立[買賣契約權利義務轉讓協議書]始成立。

#### 第十一條：特別約定條款

- 一、本契約土地如因乙方融資而設定他項權利，乙方應於取得甲方之金融機構貸款同時，即負責將該戶持分土地清償塗銷之。倘乙方遲延並逾甲方所定相當期限\_\_\_\_日內仍不解決，甲方得解除契約，雙方並同意依第九條違約之規定辦理。
- 二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方。



- 三、 本契約土地甲方即為所有權登記名義人，就本大樓法定空地(含共用及約定專用等)之使用管理同意，依房屋預定買賣契約書附件二地下室汽機停車位、屋頂平台及露臺使用分管同意書、乙方及聯虹建設股份有限公司之規劃原則使用，本契約約定視為共有人間對前開共有部分使用管理之分管同意書，依本共有分管之性質，甲乙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)，本分管同意書對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管同意書，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任。
- 四、 甲乙雙方就有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。
- 五、 本契約書對於甲乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。
- 六、 本土地預定買賣價款之履約擔保方式，同房屋預定買賣契約書之第六條『履約擔保機制』約定。

## 第十二條：相關契約及其附件效力

- 一、 本契約土地之房屋由甲方另向聯虹建設股份有限公司(以下稱聯虹建設)價購，且本契約同甲方與聯虹建設簽訂之『聯虹琺珮房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何依契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何依契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、 本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽訂日起生效，雙方均應確實遵守。本契約之相關附件視為本契約之一部

分。

### **第十三條：個人資料之蒐集、處理及利用**

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

### **第十四條：訴訟管轄法院**

因本契約而涉訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

## 附件

附件一、繳款期別明細表

附件二、代辦貸款委託書

附件三、委託領取貸款授權書

附件四、自洽貸款協議書

立契約書人

甲 方：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：  
E - M A I L：

法 定 代 理 人：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：

乙 方：蔡 玓 晨  
身 分 證 字 號：  
聯 絡 地 址：臺北市中正區紹興北街 35 號 2 樓之 8  
電 話：02-2322-1636

不動產經紀業名稱：寰宇動力廣告有限公司  
負 責 人：林 家 興  
統 一 編 號：28794375  
聯 絡 地 址：新北市板橋區三民路 1 段 122 號 6 樓  
電 話：02-2956-8966

不動產經紀人：呂 榮 杰  
經紀人證照號碼：(113)宜市字第 00400 號

中 華 民 國 年 月 日

# 房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立契約書人  
賣方：聯虹建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【聯虹琺瑯】房屋預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書(下稱本契約)，本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，有關本契約內所有條款及雙方權利義務，業經甲乙雙方溝通說明後，甲方已充分瞭解。

甲方簽章：

乙方簽章：聯虹建設股份有限公司

## 第一條：乙方對廣告之義務

乙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、房屋標示：

坐落於新北市林口區麗林段182地號等一筆土地內基地興建之【聯虹琺瑯】，本大樓為地上拾層地下參層大樓。甲方同意購買本房屋為【聯虹琺瑯】(以下簡稱本案)第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶，為新北市政府工務局核准112年9月8日112林建字第00324號建造執照。建築執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如(附件一、附件三)。

### 二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

#### (一)甲方購買之汽車停車位屬

- 自設停車位，位於本大樓地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號，共\_\_\_\_\_位。
- 法定停車位，位於本大樓地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位，

依建造執造圖說編號第\_\_\_\_\_號，共\_\_\_\_\_位。

無障礙停車位，位於本大樓地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位，依建造執造圖說編號第\_\_\_\_\_號，共\_\_\_\_\_位。

(自設、法定或無障礙停車位之規定詳附件二、附件四所載)，其使用面積為地下壹～參層停車場總面積扣除地下室各層公共設施面積(如本契約第四條所載)後按車位數個別持分(各層平面圖及停車位空間詳附件四)。

甲方所購買停車位之面積(含車道及其他必要空間)，共計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，該停車位無獨立權狀附屬登記於建物所有權狀內。該車位面積占共有部分總面積之比例\_\_\_\_\_%。

(二)地下壹層所有機車停車位不另計價，全數點交本大樓管理委員會分配管理。

(三)平面大汽車位每個尺寸長 550CM、寬 250CM、高 210CM；平面標準汽車位每個尺寸長 550CM、寬 230CM、高 210CM；無障礙車位每個尺寸長 600CM、寬 200 CM、高 210CM。

(四)乙方所規劃之車位均按新北市政府工務局核發之圖說施作。

(五)甲方已完全明瞭且知悉，本大樓地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水系統等相關設備。

(六)甲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。

### 第三條：房屋契約總價、出售面積及認定標準

#### 一、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方

公尺(\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

1. 主建物面積計\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物陽台面積計\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_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，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

三、本契約買賣建物銷售面積係根據新北市政府工務局核發之建造執照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本契約條款等規定計算而得。(註：中華民國 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記)。

四、本契約房屋買賣總價，共計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(以上總價內含停車位價款新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整)：

(一) 房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

1. 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) 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

2. 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。

五、甲乙雙方同意共有部分面積明細如本契約第四條所載。

#### 第四條：有關共有部分項目面積、總面積及面積分配比例計算

一、全區共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，及下列：

(一) 地上壹層之梯廳、升降機、無障礙升降機、管委會使用空間、車道、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、無障礙室內安全梯、

公共管道間、發電機進及排煙機及空間、無障礙通路、廁所、陽台。

(二)地上貳層~拾層之梯廳、升降機、無障礙升降機、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、公共管道間。

(三)地下室壹層之垃圾暫停車車位、梯廳、機車停車空間、升降機、無障礙升降機、無障礙室內安全梯、汽及機停車空間之部分共用車道、公共管道間、台電受電室、台電配電場所、機房、垃圾暫存區、發電機進及排氣機及空間。

(四)地下室貳層之梯廳、升降機、無障礙升降機、無障礙室內安全梯、停車空間之部分共用車道、公共管道間、發電機房、電信室、發電機進及排氣機空間。

(五)地下室參層之梯廳、升降機、無障礙升降機、無障礙室內安全梯、停車空間之部分共用車道、公共管道間、發電機進及排氣機空間、消防機房、機房、水箱、雨水貯集滯洪池、滲水池、汗水坑、消防水池。

(六)屋突壹、貳、參層之梯廳、無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、屋頂平台、廁所、維修樓梯、消防水箱、水箱空間、水箱、機房、儲藏室、配管空間。

(七)其他依法令應列入共有部分面積之項目皆屬之。

二、本案全區房屋分攤共有部分總面積：1921.22 平方公尺(581.17 坪)，本案專有部分總面積：3748.59 平方公尺(1133.95 坪)，本條各戶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、本契約依第三條計算所載買賣房屋面積與地政機關實際登記之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應找補；其超過部分甲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(即陽臺)、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。前開之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，甲方得解除契約。

二、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。

## 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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之虹觀投資股份有限公司相

互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

### 第七條：付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、本契約房屋價款之給付，甲方應依[繳款期別明細表](附件六)所定，於接獲乙方繳款通知單 7 日內逕向乙方指定之國泰世華銀行華山分行（銀行代碼:013 帳號:118-03-503038-8，戶名：聯虹建設股份有限公司），以支票或匯款如數一次繳清期款。
- 二、前項各期繳款，甲方如逾期達 5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付就逾期之期款部分按每日萬分之二單利計算加計之遲延利息於補繳期款時一併繳付予乙方；如逾期 2 個月或逾使用執照核發後一個月未繳清期款，或遲延利息經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達逾 7 日內仍未繳者，雙方同意依本契約第廿一條第四項約定之違約罰則處理，但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、甲方各期繳款(含遲延利息及增計價款等)，概由乙方照數開立統一發票交付甲方收執存憑。
- 四、付款，除簽約款及開工款外，甲方應依已完成工程進度所定[繳款期別明細表](附件六)之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在 20 日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第八條：地下層、法定空地、屋頂平台使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共叁層，總面積 2652.81 平方公尺(802.48 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 1861 平方公尺(562.95 坪)由乙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。本契約甲方不論是否購買停車位，均同意簽訂本契約附件二之地下室汽機車停車位使用分管同意書，並遵守該協議之約定。未購買停車位之承購戶並已充分認知所購房屋總價，係不包括私有停車位之價款，除因共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認且同意對本契約房屋之地下室壹～叁層汽車停車位不得主張任何權利，包括使用管理權等。

### 二、法定空地

本大樓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；如有約定專用部分，應於住戶管理規約訂定之。

### 三、露台、屋頂平臺及突出物

(一)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；公共梯間、樓梯間、水錶區、公共廁所、機房、儲藏室及公共管道間為全體區分所有權人共有，其管理使用則由區分所有權人會議決定之。

(二)露台、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於住戶管理規約訂定之，且非經該約定專用權人之同意，不得以修改住戶管理規約、區分所有人會議決議或管理委員會之決議等方式予以推翻或變更，亦不得要求專用權人另給付任何補償費，或做為調增約定專用權戶別管理費之理

由，其分管協議由區分所有權人簽訂露台及屋頂平台使用  
分管同意書(附件二)。

**第九條：壹樓戶外通路及大樓出入口使用方式及權屬**

本案壹樓戶外通路、無障礙通路、開放空間、大樓出入口範圍內之  
使用權為全體區分所有權人共有。

**第十條：住戶使用之規定**

- 一、住戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及住戶管理規約(附件  
七)約定，不得有違法令。
- 二、本買賣建物所有權登記，以政府法令公告為準，裝潢應按住戶  
管理規約(附件七)、政府主管機關規範之室內裝修申請相關法  
規辦理，且甲方對本大樓登記之建築物使用類別之規定，甲方  
已充分了解，如有違反法令或不得登記時，由甲方自行負責概  
與乙方無涉，且不得主張本契約無效或要求解除契約。

**第十一條：建築主要結構、建材設備及其廠牌、規格**

- 一、本契約房屋所屬之建築構造(主要結構)係採用 RC 鋼筋混凝土造  
結構，其規格悉依主管建築機關核准建造執照之圖說為準施工。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之[施工方  
式與建材設備說明](附件八)施工。除經甲方同意，不得以同級  
品之名義變更建材設備或以附件八所列舉品牌以外之產品替  
代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。
- 三、乙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，且應於交屋時載明於房屋保固證明  
書予甲方作為憑證(若甲方因個人需求，針對本大樓相關設施設  
備之游離輻射及非游離輻射進行相關檢測作業，相關費用甲方  
無條件同意自行負擔)。
- 四、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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

五、乙方如有違反上述之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

六、本大樓所需之公共管道間、排風口及供水、供電、電信、瓦斯、消防等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝設，倘該公用事業主管單位或乙方因工程需要，有變更位置或予以增設時，甲方同意配合為之。

### **第十二條：開工及取得使用執照期限**

一、本契約房屋之建築工程已於民國 112 年 12 月 15 日申報開工，民國 116 年 12 月 15 日以前完成主建物、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期間：

(一)因天災地變等不可抗力之由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按甲方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，即視同乙方違約，乙方同意甲方依本契約第廿一條違約之處罰規定辦理。

### **第十三條：工程變更特約條款**

一、甲方申請變更設計之範圍，以新北市政府工務局核准本案建造執照圖說為依據，甲方得決定所購買房屋戶別之室內隔間牆是否保留或取消，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，乙方亦不受理變更。於申請變更範圍內，甲方得申請變更事項：

(一) 增加插座(施作高度由乙方定訂)。

- (二) 甲方得依乙方提供二款 SPC 石塑地板款式中選定單一款式，施作於全室之客餐廳、各臥室及廚房地坪。
  - (三) 甲方得依乙方提供二款高級磁磚中選定一款式，施作於客及主浴室壁面，或辦理退除不施作。
  - (四) 除上述事項外，甲方應依乙方規劃辦理。
- 二、 乙方依工程進度通知甲方辦理工程變更時，甲方應於申報開工日起兩個月內辦理完成，並經乙方同意後應於乙方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，辦理變更時，甲方需親自簽認，此項變更申請最多以壹次為限，且由乙方施工。
  - 三、 辦理變更時，需經雙方於工程變更單上簽認後提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於客變單簽認日起七日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋結算尾款時予以扣除，甲方得於交屋結算尾款時予以扣除(甲乙雙方同意甲方變更所增減之工程項目，以乙方所訂之價格作為加減之依據)。
  - 四、 工程變更或選認事項雙方無法簽認時，則依原設計圖及乙方選定之建材施工。
  - 五、 甲方變更申請以一次為限，若因甲方要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收每次新台幣壹拾萬元整之管理費用(變更項目之工料費另計)，否則乙方得以婉拒。
  - 六、 甲方應配合本工程進度辦理，且不得有違建管法令之規定。
  - 七、 乙方通知甲方辦理工程變更時，提供甲方購買之該戶室內平面圖、弱電、給排水圖與工程變更確認明細。
  - 八、 本戶隔間尺寸及各類插座高度、窗型(含台度)皆以結構體放樣為準。涉及外觀立面造型及結構安全、管道間等，不接受客變。
  - 九、 各戶客變資料及辦理規則，應以客變之作業須知為準。
  - 十、 若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則乙方得退還甲

方該材料之價額，交屋後由甲方自行施作，甲方不得要求提供其他材料交由乙方代為施工。

十一、 甲方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝修工程。

十二、 甲方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令、影響外觀及結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，不論乙方是否告知，概由甲方自行負責。

#### **第十四條：房屋所有權移轉登記及登記期限**

一、房屋所有權移轉登記：雙方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、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法(詳附件六)，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋所有權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，並應開立受款人為乙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乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

四、房屋所有權移轉登記、貸款之抵押權設定及實價登錄相關事宜，雙方同意由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起 7 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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、若甲方為外籍人士(含大陸地區人民，以下同)在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因甲方延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房屋產權移轉宕，乙方得依相關法律規定處理。

### **第十五條：驗收點交及通知交屋期限**

一、乙方依本契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本契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續；乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。

於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- (一)乙方付清因遲延完工所應負之遲延利息於甲方。
- (二)乙方就本契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三)雙方就本契約房屋進行驗收時，乙方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方期限完成修繕，甲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。
- (四)甲方需繳清本契約所有之應付未付款(含其遲延利息、乙方代繳之稅費、交屋保留款)，及完成一切交屋手續。
- (五)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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除本契約另有約定，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：

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

(六)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

- 二、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、甲方未全部履行前述各項義務之前，其房屋之管理使用權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入本戶而衍生民、刑事責任，悉由甲方全數負責。
- 四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、住戶規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書（即雙方簽認之交屋證件清單），俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 五、甲方同意於通知之交屋日起 30 日後，不論已否遷入或水、電、瓦斯費帳單是否變更為甲方名義，即應負擔本戶水、電、瓦斯基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金亦由甲方負擔。

#### **第十五條之一 共有部分之點交**

- 一、公寓大廈建築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半數以上時，乙方應於房屋所有權登記後 180 日內，召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會並由區分所有權人簽訂[住戶管理規約](附件七)，乙方並自本大樓第一戶通知交屋日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，擔任本預售屋共用部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。甲方同意自交屋日起，按月繳付共有部分管理

費，並於所有權移轉時繳交大樓管理基金(每坪按 500 元，僅收壹次)且預繳六個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費用(房屋每坪按 120 元、汽車停車位管理費每位 600 元計算)，用以支付代管期間之管理維護相關費(包含但不限於物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等等)，俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補並統籌移交管理委員會運用。

二、公共設施乙方將委由第三公正單位自主檢查，取得檢驗報告後改善缺失，乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，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，將共有部分、約定共用部分與其附屬設施設備之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。上開檢測責任及費用由乙方負責。檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人、雙方協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、管理委員會(或管理負責人)依法(公寓大廈管理條例)，就共有部分(公共設施)之驗收點交有代表(代理)全體區分所有權人之權利。

#### **第十六條：保固期限及範圍**

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方針對以下項目保固如後：

(一)結構部分：基礎、樑柱、樓梯、承重牆壁、樓地板、屋頂、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分保固十五年。

(二)固定建材及設備部分：機電設施(備)、門窗、粉刷、地壁磚、矽利康及滲漏水…等負責保固一年。

(三)未涉及結構之防水部分：各戶陽(露)臺及浴室、門窗，

保固一年。

(四) 乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

本項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、以下事項不列入保固範圍內：

(一) 甲方自行變更、加建之部分。

(二) 甲方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。

(三) 甲方擅自拆除梁柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。

(四) 植栽、玻璃製品、蓄電池及其他依常情可歸類為消耗品者。

三、本大樓公共設施(備)，保固期自乙方與管委會辦理公設點交日起負責保固二年。對於固定設備及裝修部分〔如機電設施(備)、門窗、粉刷、矽利康及內外牆、樓板、屋頂、地下室外牆滲漏水等〕負責保固二年，但若有可歸責於甲方或管委會之原因時，自乙方與管委會辦理公設點交日起，除乙方能證明可歸責於甲方、管委會或不可抗力因素外，不在此限；保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

### 第十七條：貸款約定及貸款撥付

本契約第三條買賣總價內甲方應給付乙方之部分價款計新台幣  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，依下列方式辦理：

一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及〔繳款期別明細表〕(附件六)之約定付款，未付清房屋價款(交屋保留款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

二、委辦貸款：

(一) 由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲

方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起 20 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乙方。

(二) 甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書、委託代刻印章及使用同意書](附件十、十一、十二)，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、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乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續。

(三) 委辦貸款應以本契約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四) 由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之 1、2、3 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，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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 7 年)，由甲方按月分期攤還。

(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇依前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3. 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_日(不得少於 30 日)內一次給付其差額，或經乙方同意甲方以分期給付其差額。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[委託領取貸款授權書、自洽貸款協議書](附件十一、十三)予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

四、甲方若因中途改變主意不貸；或未依乙方或貸款金融機構通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第七條之約定處理。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

六、本契約有前第二項及第三項貸款約定者，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三項、第四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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

**第十八條：房屋轉讓條件**

一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房

地總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。

四、前項轉售，甲方應自行開立已繳付價款之證明予房屋受讓人(以下簡稱丙方)。辦理轉售時須甲方、乙方、丙方三方共同簽立[買賣契約權利義務轉讓協議書]始成立。

#### **第十九條：房屋稅、稅規費暨其他相關費用負擔之約定**

甲乙雙方應負擔之稅費除依法令規定外，概依下列約定辦理：。

- 一、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、房屋所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、實價登錄費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及其代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費不論單據抬頭為何，甲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、各戶應繳水、電、瓦斯費之起算日依本契約第十五條第六項約定，其預繳之金額於交屋後結清，多退少補。
- 六、甲方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由甲方自行負擔。

#### **第二十條：乙方之瑕疵擔保責任及不可抗力因素之處理**

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。

三、如於完工前因天災、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，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方。

#### **第廿一條：違約之處罰**

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，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、甲方如有違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。

#### **第廿二條：個人資料之蒐集、處理及利用**

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

#### **第廿三條：特別約定條款**

- 一、管理委員會依第十五條之一約定辦理共有部分之驗收點交時，如自行委由專業單位協助辦理驗收者，其費用由管理委員會自行負擔。又，管理委員會辦理驗收點交時，就已完成檢測合格

之項目，且為社區住戶已經使用者，則該部分項目完成驗收點交，由管理委員會自行維護管理。

二、甲方依第十七條約定辦理貸款者，於乙方依第十五條約定通知甲方驗屋（初驗）後，除乙方發現有違反第十一條第三項、第四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，甲方不得通知金融機構終止或暫緩撥付貸款予乙方，亦不得以甲方尚未完成複驗或交屋為由，通知金融機構終止或暫緩撥付貸款。

三、本契約買賣經由\_\_\_\_\_先生/小姐仲介銷售，銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：聯虹建設股份有限公司

#### 第廿四條：相互通信方式

甲乙雙方就有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。

#### 第廿五條：訴訟管轄法院

因本契約而涉訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第廿六條：附件效力及契約分存

一、本契約房屋之基地由甲方另向蔡珮晨價購，且本契約同甲方與蔡珮晨簽訂之『聯虹珮珮土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何依契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何依契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等



效力。

三、本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

## 附件

附件一、建築執照影本

附件二、地下室汽機車停車位、屋頂平台及露台使用分管同意書

附件三、各樓層房屋平面圖

附件四、停車位空間配置圖

附件五、同業連帶擔保證明文件

附件六、繳款期別明細表

附件七、住戶管理規約

附件八、施工方式與建材設備說明

附件九、大樓休憩設施規劃施工委託同意書

附件十、代辦貸款委託書

附件十一、委託領取貸款授權書

附件十二、委託代刻印章及使用同意書

附件十三、自洽貸款協議書

附表一、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

甲 方：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：  
E - M A I L：

法 定 代 理 人：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：

乙 方：聯虹建設股份有限公司  
法 定 代 理 人：李 耀 民  
統 一 編 號：89961352  
聯 絡 地 址：台北市中正區北平東路 30 號 11 樓之一  
電 話：02-2356-0920

不動產經紀業名稱：寰宇動力廣告有限公司  
負 責 人：林 家 興  
統 一 編 號：28794375  
聯 絡 地 址：新北市板橋區三民路 1 段 122 號 6 樓  
電 話：02-2956-8966

不 動 產 經 紀 人：呂 榮 杰  
經 紀 人 證 照 號 碼：(113)宜市字第 00400 號

中 華 民 國 年 月 日