

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：漢皇開發股份有限公司

茲為【漢皇 River Sky】(下稱本大樓)房地買賣事宜，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

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：_____ (簽章)

賣方簽章：_____漢皇開發股份有限公司 (簽章)

本案買賣標的為新北市政府【新北府城更字第 11446326262 號】函「擬定新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等134筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定實施及新北市政府工務局核准 114 年 9 月 26 日，114 永建字第 00253 號建造執照，有關該都市更新案之相關法規，本買賣契約一律適用。

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：

新北市永和區保福段 1-1、853-6、855-1 地號及頂溪段 226-1、226-2、226-15、226-23、226-24、226-26、227~302、304~324、326~330、330-1~330-5、331~336、337-2、342-1、343、344-1、345~354 及 867 地號共 137 筆土地，面積共計 11,249.67 平方公尺(3,403.03 坪)，使用分區為都市計畫內『住宅區』。

二、房屋坐落：

同前述基地上所興建之【漢皇 River Sky】編號第_____棟第_____樓房屋共計壹戶，為主管建築機關核准 114 年 9 月 26 日 114 永建字第 00253 號建造執照(建造執照影本如附件(一))，本戶房屋平面圖如附件(二)。

三、如買方購買汽車位者，該停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間，為地下第_____層平面式停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀。

(一) 本買賣停車位規格及權利範圍為：

平面式大車位，寬 2.5 公尺，長 6 公尺，高 2.1 公尺。

共有部分權利範圍為 4,579/1,000 萬，分攤面積為 29.50 m²

平面式大車位，寬 2.5 公尺，長 5.5 公尺，高 2.1 公尺。

共有部分權利範圍為 4,386/1,000 萬，分攤面積為 28.30 m²

平面式標準車位，寬 2.3 公尺，長 5.5 公尺，高 2.1 公尺。

共有部分權利範圍為 4,210/1,000 萬，分攤面積為 27.20 m²

平面式無障礙車位，寬 2.75 公尺(含二車位中間緩衝共用空間寬度 1.5 公尺)，長 6 公尺，高 2.1 公尺。

共有部分權利範圍為 4,809/1,000 萬，分攤面積為 31.00 m²。

如停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依第三款之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件(三))。

(二) 停車位產權係以本約第四條第二項約定併為一共有部分辦理登記，其面積及持分係以共用部分登載於登記簿及加註於區分建物之所有權狀內。

(三) 本案停車空間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 39.88%。(停車空間另含車道及其他必要空間面積 25,778.7 平方公尺，社區建物共有部分面積 38,856.41 平方公尺，小計 64,635.11 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 $25,778.7 / 64,635.11 =$

39.88%)。

(四)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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

買方購買【漢皇 River Sky】編號第_____棟第_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為100萬分之_____，計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積82,683.25平方公尺(25,011.68坪)之比例計算(於第二項第三款載明之)。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：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

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)。包括：
陽臺_____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_____％。

三、前二款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、本房屋共有部分項目包含■屋頂平台、■自來水箱、■梯間、■梯廳兼排煙室、■無障礙特安梯、■特安梯、■無障礙升降機、■升降機、■中繼機房、■管委會空間、■泳池加熱機房、■汽車車道、■盥洗室、■警衛室、■一般梯、■安全梯、■無障礙安全梯、■管道間、■AB、CD、EF棟台電配電場所、

■防空避難室兼停車空間、■排煙室、■防災中心、■電信室、
■不具獨立權狀之停車空間、■機車位、■自行車位、■緊急
發電機房、■資源回收室、■機房、■AB、CD、EF 棟水箱、
■消防泵浦室、■雨水滯留池、■雨水回收池、■消防水池、
■地上三層、四層、三十五層、三十六層及其他依法令應列入
共有部分之項目。

二、本【漢皇 River Sky】共有部分總面積計 64,635.11 平方公尺
(19,552.12 坪)(含建物應分配之公設面積 38,856.41 平方公尺及汽
車停車位應分配之公設面積 25,778.7 平方公尺)；專有部分總面
積計 82,683.25 平方公尺 (25,011.68 坪)。本條第一項共有部分
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【漢皇 River Sky】(共有部分總面積扣
除汽車停車位面積後)乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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。

第六條 契約總價

本契約房屋土地買賣總價款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元
整，包括：

- 一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、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. 附屬建物陽臺部分：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：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

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，由第一商業銀行負責承作，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證明書影本予買方(附件四)。

一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其中和分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-漢皇大陳6，帳號：5076900□□□□00□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，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。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。但除法令、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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- 五、本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因支付工程款或稅費、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。
- 六、本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：

- 1.賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- 2.依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

_____ (簽名蓋章)

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 付款條件及方式

- 一、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（詳附件五）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。買方應於接獲賣方繳款通知書後七日內以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數繳納。
- 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、買方於接獲賣方書面繳款通知後七日內（為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日），分別依據

- 該期房地價金分期付款明細表所定之金額以下列方式壹次繳付：
- (一)開立以「第一商業銀行受託信託財產專戶」為受款人之即期支票。
 - (二)本案繳款專戶：第一商業銀行-中和分行
戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-漢皇大陳6。
繳款虛擬帳號：5076900______00____。
買方匯款時請註明買方姓名。

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

- (一)本大樓地下層共六層，總面積 37,781.67 平方公尺(11,428.95 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 12,002.97 平方公尺及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積共計 25,778.70 平方公尺(7,798.05 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)地下六層防空避難室兼停車空間範圍，如遇空襲時應無條件開放全體住戶避難使用。
- (三)本大樓地下六層部分停車位設有人孔蓋，日後本大樓因公共事務需使用時，買方應配合移車。
- (四)本大樓依規定設置下列專用車位：
 - (1)幼兒園專用停車位六個(B1F 編號 903~908)，機車停車位十個(編號 1061~1070)，B1F 自行車停車位二個。

(2) 社會住宅專用停車位十五個(B4F 編號 349~357、375~380) ，機車停車位三十二個(編號 168~172、198~207、224~232、603~610)，B1F 自行車停車位八個(編號 16~23)。

(3)臨時停車位 B1F 六個(編號 13~18)、B2F 三個(編號 10~12)B3F 三個(編號 7~9) 、B4F 三個(編號 4~6) 、B5F 三個(編號 1~3)。

(4)垃圾停車位一個(B1F 編號 19)。

二、法定空地

(一)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(幼兒園室外活動空間)，得予除外。

(二)人行步道及開放空間管理維護事項

(1)本案退縮留設之人行步道以及廣場開放空間面積共 3,511.23 m²，係為無償開放予公眾使用，住戶應維持其開放與公共性，不得擅自設置圍籬。

(2)本案依規定於環河西路及保安路側公車停靠區預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5m)，倘新北市政府交通局有設置公車站位或候車亭之需要，住戶不得拒絕。

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臺，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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於公寓大廈規約草約(詳附件六)訂定之。

五、約定專用

(一)本建物地下室汽車停車位六個(編號 903~908)及機車停車位十個(編號 1061~1070)及自行車停車位二個約定專用予幼兒園使用。

(二)本建物地下室汽車停車位十五個(編號 349~357、375~380)及機車停車位三十二個(編號 168~172、198~207、224~232、603~610)及自行車停車位八個約定專用予社會住宅使用。

(三)本建物編號地上三層之 C3 戶、C5 戶、C6 戶、C7 戶、D2 戶、D5 戶、D6 戶、D7 戶；地上四層之 E3 戶、E5 戶；地上三十五層之 C2 戶、C7 戶、D7 戶；地上三十六層之 A2 戶、A3 戶、B1 戶、E2 戶、F1 戶、F6 戶緊鄰之露臺。(詳附件七：地下室汽機(自行)車停車位、屋頂平台及露臺約定專用分管同意書、附件八：約定專用部分位置圖)，因無共用之獨立出入口，雖未能辦理所有權登記，但約定由緊鄰露台之區分所有權人無償取得永久專用使用權，應依法管理維護使用且不得搭蓋違建、增建及採光罩，交屋後由該約定專用住戶依執照核准之設計規範自行管理維護，不得違反相關之建築法令或其他規定任意變更及違規使用。

該約定專用部分，已於規約草約訂定。日後不得透過區分所有權人會議變更其使用方式，或取消該約定專用範圍及戶別。

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(附件九)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應在民國 115 年 6 月 26 日之前開工，民國 125 年 6 月 26 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 建築設計變更之處理

- 一、本案專有部份規劃均由建築師及相關人員設計，如買方對於專有部分之原規劃設計有變更需求時，須於完成交屋手續後自行處理。若買方欲變更項目涉於相關法規時，應向主管機關提出審查核可後，方可施作；惟相關變更不得影響建築安全、違反建築相關法令及影響他戶權益。
- 二、買方自行施作室內裝修時，應俟辦妥交屋手續並依社區裝修管理辦法(詳附件十)始得進行裝修工程，但不得破壞建築結構、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等。
- 三、若買方承購兩戶以上，因自身需求欲合併作為一戶使用，賣方不配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍應維持原狀，買方不得要求變更或取消。另隔戶牆不得拆除，因與原規劃圖說不符且違反建築相關法規。
- 四、買方於交屋後自行裝修時，應考量安全載重，室內隔間部分須採輕質隔間方式施作，並為避免施作地磚或石材用水造成下層居室滲水，全室地坪須施作防水，並注意避免損及室內結構或外牆，以維護建物安全，並自負責任。
- 五、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防(含排煙)、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照

賣方設計且經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求變更設計之需要，而需另行指定設置位置或要求增加設置時，於不影響買方權益及廣告真實性之前提下，買方同意賣方辦理變更設計。

六、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工。

七、本大樓各戶瓦斯管路裝設由賣方代辦申請手續。本瓦斯管線係整體合併申請，故買方於訂約時即已同意裝設並委託賣方統籌代辦，管線安裝位置依瓦斯公司規定安裝配置。

第十三條 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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

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，本案係以權利變換方式實施都市更新案，

依都市更新條例 64 條規定完成囑託權利變換及建物所有權第一次登記完成後，始得辦理所有權移轉登記，故雙方約定本約所有權之移轉，應於完成囑託權利變換及建物所有權第一次登記完成後，四個月內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，本案係以權利變換方式實施都市更新案，依都市更新條例 64 條規定完成囑託權利變換及建物所有權第一次登記完成後，始得辦理所有權移轉登記，故雙方約定本約所有權之移轉，應於完成囑託權利變換及建物所有權第一次登記完成後，四個月內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。

六、為方便辦理所有權移轉登記，買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」(如附件十一)，

由賣方負責保管以作為辦理本預售房地產權登記暨其他授權事項之使用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於授權範圍以外之用途。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照且依都市更新程序完成囑託權利變換及建物所有權第一次登記完成後，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）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領得使用執照且依都市更新程序完成囑託權利變更登記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，按賣方通知繳付共有部分管理費及汽車停車位管理維護清潔費用（以每月住家每坪玖拾元整、平面汽車停車管理費每位陸佰元整計算）

用以支付代管期間之管理維護相關費用（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…），俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補並將餘額統籌移交管理委員會運用。

- 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。
- 三、本大樓地下一層規劃設置機車停車位屬共有部分，應採使用者付費原則，暫估機車車位管理費每位每月新台幣壹佰伍拾元整，最終由管理委員會制定管理辦法，決議是否另行擬定收費金額及方式。
- 四、雙方同意戶外景觀工程、大樓公共設施等，於大樓管理委員會成立後由賣方移交管理委員會管理。買方同意本大樓之所有公共設施、公共設備須待本大樓管理委員會成立後，由管理委員會接管維護。
- 五、本契約有關本社區大樓就共用部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。
- 六、有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之。且賣方應於管理委員會辦妥點交事宜之日起就固定設備(門窗、粉刷、地磚…等)部分負責保固一年。
- 七、管理委員會（或管理負責人）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：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)負責保固三十年。固定建材及設備部分(如：門窗、電管路、粉刷、地磚...等)負責保固一年，未涉及結構之防水工程部分負責保固十年。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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、前款規定若因買方自行變更或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)、輕質隔間牆板材接縫處、異材質表面交接處經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成之微細裂縫屬自然現象，此等經賣方證明非可歸責於賣方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。
- 四、上述之保固責任不含設備所需之耗材(燈泡、濾心、濾網等)及必要之例行性保養責任。

第十八條 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(附件十二委託代辦抵押貸款協議書)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、辦理本條貸款及抵押權設定登記等有關手續，委由賣方指定之地政士統籌辦理之。

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。

四、本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約不再更名簽訂。

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、買方依第一款或第二款解除契約時，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前二款之請求外，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 住戶規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本「公寓大廈規約草約」之約束，詳如附件(六)。嗣後如區分所有權人會議另訂本建物之規約時，買方亦同意以本

「公寓大廈規約草約」為約之基本內容。

第二十八條 特約事項

- 一、本大樓台電配電場所、緊急發電機室、排煙室、消防泵浦室、水箱、電梯機房等設施之位置，依照主管機關核發之建造執照圖所標示位置設置，倘電力公司、自來水或事業主管機關對其設備認有必要轉移位置及增設時，於不影響買方權益及廣告真實性之前提下，應依主管機關意見辦理變更設計。
- 二、有關供水、供電、排水管線、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置為求整體功能完整性，於不影響買方權益及廣告真實性之前提下，由賣方統籌規劃、設計並依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，並同意按其設置目的善加管理及維護。
- 三、為維護整體建築物外觀與精緻格調，於不影響買方權益及廣告真實性之前提下，賣方及建築師保有各項外觀立面(含社區案名及企業形象標誌)、公共空間配置、地下室配置、外觀顏色、開口尺寸、色系搭配、管道間、休憩設施及一樓景觀庭園等平面設計與配置之修改權利，以求盡善盡美。
- 四、本公寓一樓店鋪招牌得由起造人依相關規定統一設計、提供標準規格，其位置、尺寸、材質由起造人指定。內容由住戶按照上述原則之範圍製作，並依規定申請廣告招牌許可，其費用由住戶自行負擔，住戶不得擅為超出此範圍之設計。其他樓層之住戶均不得設置招牌廣告或廣告物。
- 五、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，住戶可自行於交屋後向台電申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付。
- 六、本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，賣方已依圖說位置裝設完成。買方亦不得干涉上述賣方依相關消防法規設置有關設備或系統，如有違反或擅自變更或拒絕設置，應自行負擔相關責任。
- 七、本大樓依消防法規規定設置緩降機，有設置緩降機之戶別如遇緊急狀況須無條件開放供公眾使用。

- 八、本社區住宅大廳及其他公共空間等設施，賣方得為銷售之目的，得使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 九、買方不得於交屋前自行對本戶房屋進行變更或裝修工程。
- 十、買賣雙方所為之徵詢、辦理事項均以書面通知，按本約所載通訊地址郵寄，如有變更雙方應以書面即時通知對方，否則因無法送達或拒收，致函件退回均以第一次投遞日期為生效日期。
- 十一、買方同意日後如購置冷氣，應裝置於賣方統一規劃之處所，且配管配合賣方所預留之套管，不得破壞建築物外觀及結構。
- 十二、本契約各項約定效力及於雙方之受讓人、繼承人、承租人。
- 十三、本大樓共用部分之陽台與專有部分附屬建築物之陽台禁止加窗或加設鐵窗，相關規定亦納入社區管理規約由全體區分所有權人共同遵守。
- 十四、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理，相關規定亦納入社區管理規約由全體區分所有權人共同遵守。
- 十五、買方若於簽約時係未成年之購買人，賣方已充分告知買方及買方法定代理人該戶產權過戶前依法應申報贈與稅之義務，買方同意配合賣方於該戶契稅核發當日起15天內辦理完成贈與稅之申報程序並取得完稅證明，若買方延遲未完成申報贈與稅並延誤賣方辦理過戶，則買方同意負擔賣方因延誤完稅所衍生之一切費用。
- 十六、本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內頁均按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，以省勞力。但於附圖及契約附件或特別約定條文部分係簽約時始行附入者，應蓋騎縫章，以杜爭議。

以上特別約定事項經買方確認：_____（簽名）

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，雙方同意以房地所在地之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) 建造執照影本
- (二) 本大樓房屋平面圖
- (三) 本大樓停車空間平面圖
- (四) 不動產價金信託契約證明書影本
- (五) 付款明細表
- (六) 公寓大廈規約草約
- (七) 地下室汽機(自行)車停車位、屋頂平台及露臺約定專用分管同意書
- (八) 約定專用部分位置圖
- (九) 建材設備表
- (十) 漢皇 River Sky 社區裝修管理辦法
- (十一) 代刻及使用印章授權書
- (十二) 委託代辦抵押貸款協議書
- (十三) 蒐集、處理及利用個人資料受告知聲明書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：(同上)

連絡電話：

E-MAIL：

賣 方：漢皇開發股份有限公司

法定代理人：孫正乾

統一編號：27638600

通訊地址：新北市中和區中山路二段 299 號 2 樓

連絡電話：(02)2242-1200

不動產經紀業：海悅國際開發股份有限公司

法定代理人：黃希文

統一編號：22624873

通訊地址：台北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

不動產經紀人：林孝嚴

不動產經紀人證號：(113) 新北經字第 004662 號

中 華 民 國 年 月 日