

【漢曜旭】房屋預定買賣契約書

買 方：_____

立房屋買賣契約書人

賣 方：漢曜建設股份有限公司

法定代理人：黃兆勤

茲為【漢曜旭】下列房地買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行：

第一條：契約審閱暨賣方對廣告之義務

- 一、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：_____

賣方簽章： 漢曜建設股份有限公司 黃兆勤

- 二、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：契約效力

- 一、本約房屋之土地由買方另向張季圓價購，且本契約和買方與張季圓所簽訂之「漢曜旭土地預定買賣契約書」具有不可分之併存關係，兩件契約互相關聯，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。

第三條：房屋標示及停車位規格

- 一、房屋座落：桃園市中壢區青溪段551地號等1筆土地。基地面積共1494.38 平方公尺 452.04 坪。領有主管建築機關核 113年7月30日 (113)桃市都建執照字第會壠00720號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)

二、買方購買同前述基地內【漢曜旭】(本社區共計70戶)

戶別：_____棟_____樓_____壹戶。

(集合式住宅一般零售業店鋪)

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一)買方購買地下_____層_____號，計：_____個之汽車停車位。買方購買之停車位屬：

法定停車位 自行增設停車位。依建造執照圖說為：

平面式無獨立權狀，持份併入公設。

車位規格為下方

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

長 6.0 公尺，寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺

(相鄰二車位中間有行動不便者下車區共用空間寬度1.5公尺)

1. 編號第_____號車位_____個，

面積：_____平方公尺(_____)坪。

2. 編號第_____號車位_____個，

面積：_____平方公尺(_____)坪。

3. 本汽車位持分之面積包括停車位置、部份車道及其他附屬空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。

(二)前款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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。計算方式係以停車空間面積共計_____平方公尺，占共有部分總面積_____平方公尺之比例計算。(建造執照核准之該層停

車空間平面圖影本如附件)。

(三)買方已充分認知所購買汽車位的使用性質並依相關法令規定使用。本項目為共有部分停車位約定取得專用權，併同登記於共有部分面積內。

(四)本戶約定專用機車停車格位為共有部分經整體規劃後之編號第_____號。

(五)買方購買之停車位屬法定停車位或自行增設停車位者，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：房屋出售面積（依地政機關登記面積為準）

一、本契約房屋總面積計_____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_____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，
（_____拾_____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_____%。

(四) 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。

二、建物登記明細：

(一)主建物面積：為一般所稱之室內面積。

(二)附屬建物面積：為陽台面積依據工務局核發之建造圖計算。

各戶附屬建物之項目以完工時核發之使用執照竣工圖為準。

(三)共有部分：除汽車停車位面積（含部分車道及其他必要空間）另計外，係指管委會使用空間、陽台、梯廳、排煙室、無障礙電梯、一般升降機、一般安全梯、無障礙樓梯、車道、台電配電場所、水箱、機房、電信室、電錶區、無障礙安全梯、進風管道、排風管道、通風管道、防空避難室兼停車空間、蓄水池、消防泵浦室、發電機室、台電配電場所、機械室、屋頂突出物、機車位區、垃圾處理空間等及依法令應列入共有使用部分之項目皆屬之。

(四)前款共有部分面積之分攤計算方式，係依買受本戶專有部分面積：
（包括主建物、附屬建物）_____平方公尺（_____）坪
，與全區各戶專有部分面積：
（包括主建物、附屬建物）_____平方公尺（_____）坪
，總和之比例而為計算，其面積係以本社區【漢曜旭】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(五)依本條上項計算之持分，若有進位取捨問題，為符合持分總和為一，應以賣方計算之持分總表所列本戶應有之持分為主。

第五條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係以地政機關登記完竣之面積為準，倘因簽約後法令變更，致使部分原可依法登記之面積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、依土地契約及本約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，分別以本契約土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價計算（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。

三、本契約土地面積、主建物、或本房屋登記總面積，如有誤差超過百分之三（含）者，買方得解除契約。

第六條：契約買賣價款

本契約房屋總價款合計為新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰元整。

(內含停車位之總價款)

其內容如下：

一、專有部份：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰元整。

(一)主建物部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰元整。

(二)附屬建物(陽臺)部分：新臺幣___佰___拾___萬___仟___佰元整。

(三)共有部分：新臺幣___佰___拾___萬___仟___佰元整。

二、本停車位之價款為新臺幣___佰___拾___萬___仟___佰元整。

本買賣價款雙方不得因物價升降及任何理由要求加價或減價。買方不得以本社區不同戶別、樓層、共有部分及停車位等各項拆款價格比例或換算每坪價格之差異而要求增減調整房屋總價。前兩項價款不包含本約第二十條之費用；如因政府評定賣方需調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房屋土地買賣之總價款。

第六條之一：履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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_____執行履約管理。

興建資金應依工程進度專款專用。於簽定本契約時，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 上海商業儲蓄銀行（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。

第七條：付款辦法及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本契約同時繳付簽約金，並依「附件一：付款明細表」中之規定於工程完工後繳款，開工款後其每次付款間隔日數約在二十日以上。買方應於接獲賣方以可視為送達之書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票，逕行向賣方指定繳納地點或指定之金融機構專戶繳納。
- 二、付款，除簽約款外，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。

三、依第一款規定，如買方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；若逾期二個月或逾使用執照核發後一個月（含）不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第二十二條第二款買方違約之規定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

四、若買方以票據給付期款或延遲利息者，倘該票據未能如期兌現者，視為買方未依付款專項約定付款。

第八條：地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

一、本契約房屋地下室共三層。全區共有部分總面積約_____平方公尺（約_____坪），扣除第三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，其餘面積約平方公尺（約_____坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）約定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房地面積亦未含約定專用汽車停車位之權利範圍持分。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地下層汽車停車位無任何權利，包括持分之約定專用權及使用管理權。汽車停車位分管約定另詳「附件七：汽車停車位分管同意書」。

三、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、買方已充分認知及同意本社區露台約定專用區，由直接緊臨之住戶專用並自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或

於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對露台僅作為庭園花園使用，不得有違章之行為，買方已知悉並同意。

五、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。但部份區分所有權人不需要使用該共有部份得予除外。且不得將法定空地讓受於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用、使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

六、法定空地、露臺及非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於社區管理公約訂定之。

第九條：建材及其廠牌、規格

一、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關核准之建造執照為準。「附件六：建造執照影本」

二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級「附件十二：建材設備表」。除經買方同意外，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉以外之產品替代，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，且賣方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者，不在此限。

三、本房屋施工標準悉依主管機關工務局核准之工程圖樣與說明施工，賣方保證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。

四、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、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

五、賣方如有違反前款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國113年9月3日前開工，民國118年11月3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。雙方同意以建築主管機關核發之使用執照為本社區工程完工日期之認定依據及標準。如賣方提前完工，買方仍應依付款專項約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳，惟上開付款期日應不得少於20日。
- 二、賣方如逾期完工，每逾一日應按已收買方房地價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。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。但有下列情事時，得順延其期限，賣方不負遲延之責：
 - (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。

第十一條：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，若要求室內隔間變更時，應經乙方同意(乙方無同意義務)並於甲方所購本戶房屋之前三層樓板水泥結構澆灌前，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅權益或安全性，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限。
- 二、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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於賣方所排定之變更日期內向賣方提出申請，逾期不受理。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，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

日起十天內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件放棄取消工程變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖說施工。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。

- 四、 公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要買方同意由賣方統籌處理。

第十二條：房屋點交及驗收

- 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完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗屋手續。雙方驗屋時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗屋單上，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。買方如於賣方通知驗屋日起三十日內不配合驗屋，本公司將依本合約及民法及其他法律相關規定辦理。
- 二、 賣方或本案任何一戶因修繕需經由買方房屋內、外修繕時，買方須同意賣方或該戶派員進行修繕，但買方因此項修繕所受損害之部分，應向賣方或該戶請求修復。
- 三、 第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(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，由買方負擔。

第十三條：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

本房屋所有權之移轉，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、 本約買方及所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

四、 賣方違反前款約定，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。

五、 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。

六、 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。

七、 買方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本乙份予賣方，且同意

「附件十一：委託代刻印章同意書」適用於本房地產權之移轉及辦理抵押權設定等登記手續，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7日內提供，如有逾期，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息與賣方，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。

- 八、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權憑證有留置之權，買方絕無異議。買方若以任何名義重新申辦所有權憑證，應負刑事偽造文書罪責外，如有造成賣方之損害，亦應付相關損害賠償責任。
- 九、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 十、若買方為外籍人士（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，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

第十四條：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）買方應繳清所有之應付未付款，如買賣價款（各期期款、貸款、交屋款等）、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費，代收代付款或其他款項、遲延利息等，始能辦理交屋手續。
 - （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、賣方應於買方辦理交屋手續時，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點交鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內(依郵局第一次投遞日期為通知日)配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責賣方時，不在此限。買方充分了解以「附件十二：建材設備表」所列之樓層別建材規劃方式交屋。
- 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。
- 五、買方有裝潢需求時應預繳裝潢保證金新臺幣伍萬元整，每戶並酌收清除費新臺幣伍仟元整，(係買方房屋裝潢後應清除廢棄物或有損害公設等之保證金，若買方未清除裝潢廢棄物或有損害須賠償時，由管委會或賣方代為僱工清除或修繕)。買方完成裝潢後，預申請退還裝潢保證金時，應經管委會或賣方，查核確認無損公設及無廢棄物等之事項後，無息退還買方。
- 六、買方未辦妥交屋手續不得擅自遷入、裝修、搬運物品，如有違反前述情形，本公司將依本合約、民法及其他法律相關規定辦理。

第十五條：共有部分之點交及分管約定

- 一、為維護本社區之公共安全及清潔衛生，賣方應擔任本預售屋共有部份管理人，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份之管理費。
- 二、賣方應於第一批通知交屋日起六個月內(依郵局第一次投遞日期為通知日)召開第一次區分所有權人會議，與成立第一屆管理委員會。
- 三、買方同意於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內並逐步接收公共設施，應由賣方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是否移交。該公共設施並於管理委員會成立後或推選管理負責人後七日內負責接收。

- 四、第一屆管理委員會之職權，除依「附件十三：社區管理規約(草約)」之約定，並應執行下列事項：
- (一) 賣方與管理顧問公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
 - (二) 管理委員會成立一個月內，自管理顧問公司完成接收公共設施，並與之結算管理費用之收支。
 - (三) 賣方代刻管理委員會之大小章由專業社區管理維護公司向地方主管機關申請成立報備及公用水、電、電信之登記名義變更。
- 五、賣方應依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共同使用部分及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本社區管理委員會。
- 六、本社區露台，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對露台僅作為庭園花園使用，但不得有違章之行為，買方已知悉並同意。

七、本社區之管委會使用空間、陽台、梯廳、排煙室、無障礙電梯、一般升降機、一般安全梯、無障礙樓梯、車道、台電配電場所、水箱、機房、電信室、電錶區、無障礙安全梯、進風管道、排風管道、通風管道、防空避難室兼停車空間、蓄水池、消防泵浦室、發電機室、台電配電場所、機械室、屋頂突出物、機車位區、垃圾處理空間等及其他公共設施等，供全體住戶共有使用，由本社區管理委員會管理。

八、本社區住家入口之大廳、梯廳、電梯、管委會使用空間、通道、屋頂平台、公共設施及外牆等設施，賣方得為銷售之目的無償使用之，買方無異議。買方及委託之物業管理顧問公司不得藉任何理由禁止使用及參觀，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

九、依本約約定，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次之任何人（含承租人、借用人），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約「附件十三：社區管理規約」，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，非經相關權利人之同意，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負責賠償責任。

買方就本條分管特約同意簽名：_____

第十六條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，賣方就結構部分（基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部份等）負責保固十五年。防水（無涉結構部分）保固五年。固定建材及設備部分（門窗、衛浴、廚具、磁磚、粉刷、管線及機電設備等）自買方完成交屋日起負責保固壹年。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、若因買方使用不當、自然損耗、天災或因買方自行增建、裝修及未盡一般注意義務，所造成之毀損，不在保固範圍內，應由買方自行負責。
- 四、若買方自行變更賣方施工部分，賣方不負保固責任。

第十七條：貸款約定

- 一、「附件一：付款明細表」中貸款約定部分，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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(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差額。

三、買方如不貸款者(含減少貸款)，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

四、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本契約同時，另書立「委辦貸款委託書」詳如「附件八」交付賣方。

五、如無法如期辦理撥款者，視為買方不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部買賣價金。

六、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一) 除可歸責賣方之事由外，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於完成抵押權設定登記日起三日內撥付依本契「附件一:付款明細表」中貸款約定之金額予賣方。

(二) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分視為不辦貸款，並應於賣方通知後七日內，一次以現金繳清之，且買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。

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。

第十八條：貸款撥付

一、買方如不需辦理貸款者，買方應依本約第十七條第三項之約定以現金繳清價款，賣方於買方繳清應付款項完成後，始進行所有權轉移登記事宜。

- 二、有關本條金融貸款為本約買賣之期款而非交屋款，買方應於所有權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，逾期依第七條之約定辦理，雙方無異議。除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未處理之海砂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貸款金額予賣方。
- 三、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，因屬買方購屋貸款產生，買方同意自核撥貸款後自行負擔，與賣方無涉。

第十九條：房屋轉讓條件

- 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屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十條：稅費及相關費用之負擔約定

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下表規定辦理：

- 一、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。
- 二、房屋稅以賣方交屋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。
- 三、所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士代辦費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐、各項規費等由買方負擔。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 四、本條款所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負

擔。

五、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。

六、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。

七、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，均由買方依本契約第十五條分擔支付

第二十一條：賣方權利之瑕疵擔保及物之瑕疵責任

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。

第二十二條：違約之處罰

一、賣方違約罰則

(一)賣方違反「建材設備及廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定，買方得主張解除本契約。

(二)買方依第一項解除契約時，賣方除退還買方所繳之價款及遲延利息外，並應賠償房屋買賣總價百分之_____（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、買方違約罰則

(一)倘買方『違反付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收房屋總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）之違約金。但該沒收之金額超過已交之價款者，則以已繳付價款為限，買賣雙方並得解除契約。

(二)本戶標的物由賣方收回自行處分時，若賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章代為撤銷申報，其因而增加之相關稅費均由買方負擔。

(三)若賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理所有權移轉登記歸還賣方所有，以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），逕將所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定，買方並負擔所需之一切稅費及增加之費用。

三、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十二條之一：

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。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。

第二十三條：繼受效力約定

- 一、本約（包括附件）約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；於房地有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務至賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。
- 二、為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，買方願遵守「附件十三：社區管理規約」之約束。又社區規約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，需列入交待。
- 三、買方同意第八條、第十五條約定及本約其他有關區分所有權人共有產權之使用管理約定，視為各區分所有權人相互間對於共有物使用管理之特約，買方及其繼受人均應受其約束，買方應負有告知的義務。

第二十四條：通知及送達約定

- 一、雙方通訊地址以本約所載地址為準，如有變更，應即時以書面掛號通知對方，否則因此無法送達或遭拒收或無人收受，致使函件退回者，均依郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代理人

指定送達代收人：

送達處所：

，買方依本契約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達，於買方全體均生效力。

第二十五條：合意管轄法院

如因本約而發生訴訟時，雙方同意以買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約所有事項雙方確已詳細一審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約或其他協議書之約定為準。
- 三、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方共同遵守之，其權利義務對繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力。
- 四、契約之附件，為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方均應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，本公司將依本合約、民法及刑法相關規定辦理。
- 五、本契約乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第二十七條：疑義處理及未盡事宜約定

- 一、有關於本社區及買賣條件內容，均以本契約及附件說明為依據，本買賣契約之買賣雙方權利義務內容僅以載明於本契約書為準，如賣方、賣方人員或現場銷售人員對本約以外事項有所認諾，應予載明契約內，否則買方不得以該等人員口頭說詞而對賣方為任何主張或請求。

買方切結簽名：_____

- 二、本契約如有未盡事宜，依相關法令、契約聯立精神、習慣、及誠實信用原則公平解決之。

第 二十八 條：附件

- 「附件 一 」 付款明細表：房屋買賣價款
- 「附件 二 」 預售屋價金保管信託聲明書
- 「附件 三 」 全區基地管理範圍示意圖
- 「附件 三之一 」 二層平面圖
- 「附件 三之二 」 三層平面圖
- 「附件 三之三 」 四~十二層平面圖
- 「附件 三之四 」 訂購戶平面圖
- 「附件 四 」 地下壹層平面及停車位空間尺寸圖
- 「附件 四之一 」 地下貳層平面及停車位空間尺寸圖
- 「附件 四之二 」 地下參層平面及停車位空間尺寸圖
- 「附件 五 」 屋突層平面圖
- 「附件 六 」 建造執照影本
- 「附件 七 」 汽車停車位分管同意書
- 「附件 八 」 委辦貸款委託書
- 「附件 九 」 自洽貸款委託書
- 「附件 十 」 直接撥款或授權取款同意書
- 「附件十一」 委託代刻印章同意書及辦理實價登錄授權書
- 「附件十二」 建材設備表
- 「附件十三」 社區管理草約
- 「附件十四」 個人資料保護之告知暨同意書
- 「附件十五」 裝修施工管理辦法

上開契約事項已明列本契約中，係經雙方同意，任何口頭承諾、片面承諾或約定蓋不生效，恐口無憑，特例本契約書乙式貳份，雙方各執壹份為憑。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 處：

電 話：（手機）

（公司）

（住家）

賣 方：漢曜建設股份有限公司

統 一 編 號：53872763

法 定 代 理 人：黃兆勤

通 訊 處：桃園市桃園區同安里新埔六街130號6樓

電 話：03-3588678

不動產經紀人：陳韋綾

證 照 號 碼：(113)北市經證字02888號

中 華 民 國 年 月 日

預售屋價金保管信託聲明書

信託聲明書

共同聲明人張季圓、漢曜建設股份有限公司（以下合稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋〔座落地區：桃園市中壢區青溪段 551 地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）〕，將本開發案土地、銀行融資款項及預收款項等交付信託事宜，各方簽訂不動產信託契約書，擇要聲明如次：

- 一、本建案之起造人為漢曜建設股份有限公司，連絡方式：(03)358-8678；本建案無續建機制。
- 二、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產。
- 三、「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資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(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(委託人)負最終履約責任。
- 四、為保障買方(承購戶)權益及配合受託人建置查詢網頁，買方(承購戶)同意賣方(委託人)得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 五、買方(承購戶)所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方(委託人)至遲應於收訖該筆預收款項之次一受託人營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方(委託人)，並非存在於受託人與買方(承購戶)，買方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本「不動產開發信託」之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方(承購戶)與賣方(委託人)自行協商。買方(承購戶)應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳預收款項交付信託之明細，以確認其所繳預收款項是否已確實交付信託，查詢網址為 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方(委託人)或受託人處理。
- 六、賣方(委託人)與受託人所訂本「不動產開發信託」之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 七、賣方(委託人)無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方(委託人)請求。
- 八、為確保買方(承購戶)權益，買方(承購戶)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受託人：
 - (1)賣方(委託人)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(承購戶)所繳預收款項及預售屋交易之資訊，與買方(承購戶)得悉之實際資訊不符者。
- 九、於發生賣方(委託人)因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方(承購戶)

預售屋價金保管信託聲明書

所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時：

- (1)除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權(即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權)應歸屬於買方(承購戶)，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依賣方(委託人)已提供之資訊通知買方(承購戶)，並由受通知之買方(承購戶)於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方(承購戶)身分及計算個別買方(承購戶)應受移轉之受益權比例。
- (2)受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於買方(承購戶)。

十、「不動產開發信託」之受益人為賣方(委託人)而非買方(承購戶)，受託人係為賣方(委託人)而非買方(承購戶)管理信託財產。

十一、受託人資料如下：

- (1) 銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
- (2) 信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
- (3) 聯絡電話：(02) 2356-8111 分機 215
- (4) 聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

十二、其他事宜，悉依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

委託人：張季圓



受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
統一編號：03036306

代表人：董事長 李慶言

代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
信託部 協理 謝淑惠

委託人：漢曜建設股份有限公司

統一編號：53872703

代表人：董事長 黃兆勳



113. 9. 24

中華民國 年 月 日

建造執照影本

桃園市政府 建造執照		(113)桃市都建執照字第會壚00720號						
起造人	姓名	漢曜建設股份有限公司負責人:黃兆勤						
	住址	桃園市桃園區同安里新埔六街130號6樓						
設計人	姓名	莊宗樺	事務所	拓璞聯合建築師事務所				
基地概要	地號	中壢區青溪段551地號 等1筆						
	地址	桃園市中壢區永明街62號對面						
	使用分區	住宅區						
	基地面積	騎樓地	***	其他	1494.38 m ²			
退縮地		***	合計	1494.38 m ²				
建物概要	層棟戶數	地上12層 地下3層 1幢 5棟 70戶		法定空地面積	747.19 m ²			
	建蔽率	32.14 %		總樓地板面積	8356.68 m ²			
	容積率	246 %		建物高度	41.7 m			
	建造類別	新建		構造種類	RC造			
	建築面積	騎樓面積	***		其他	480.33 m ²		
		防空避難面積	地上	***	地下	1187.42 m ²		
	停車輛數	室內	地上	***	獎勵停車輛數	室內	地上	***
			地下	76 輛		地下	***	
		室外	***		室外	***		
		法定停車輛數	30 輛		實設停車輛數	76 輛		
雜項工程	(如附表)							
工程造價	玖仟肆佰伍拾柒萬玖仟玖佰肆拾壹元整(94,579,962)							
規定開工期限	領照後六個月內開工		113. 7. 31	發照日期	113年07月30日			
領照日期	年 月 日	供公眾使用建築物		無保留地				
核准開工日期	113 年 9 月 3 日		預定竣工日期	118 年 11 月 3 日 文號 1130250246				
備註	<p>【適用法令概要】</p> <p>1.建築物防火及防火避難設施適用112年5月10日發布建築技術規則版本</p> <p>2.建築物耐震設計適用內政部111年6月14日建築物耐震設計規範及解說版本</p> <p>【備註事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 等如附表 							