

# 【有川翩翩】房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：長澤建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【有川翩翩】（以下簡稱本社區）之房地買賣事宜，

雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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：

賣方簽章：長澤建設股份有限公司

## 第二條 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。

## 第三條 房屋標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市士林區陽明段一小段0759-2地號等7筆土地，面積共計  
498.69平方公尺（150.85坪），使用分區為都市計畫內第一種商  
業區。

### 二、房屋坐落：

（一）同前述基地內【有川翩翩】編號第\_\_幢第\_\_樓第\_\_戶（共  
計戶\_\_），為主管建築機關核准110年11月01日110建字第

0273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）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬 法定停車位自行增設停車空間  
獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_層  
平面式機械式其他\_\_，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，車位規格為長550公分、寬220公分、  
高180公分，另含車道及其他必要空間，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，依第二目之比例計算之（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。
- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例為17.65%。（停車位空間面積/共有部分總面積： $305.77 \div 1732.55 \times 100\%$ ）
- (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。

#### 第 四 條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買「有川翩翩」房屋編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，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\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_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、房屋面積：

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，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第 五 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、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、□機械室、□管理室、■受電室、□幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列

入共有部分之項目(13)。

二、本「有川翩翩」共有部分總面積計壹仟柒佰參拾貳點伍拾伍平方公尺（伍佰貳拾肆點零玖坪）；專有部分總面積計貳仟陸佰零貳點零壹平方公尺（柒佰捌拾柒點壹坪）。前款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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「有川翩翩」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第 六 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 七 條 契約總價

本契約房屋買賣總價款為

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

內含：

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬

仟元整。

(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：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，亦不計入本契約面積誤差之找補範圍)

(二) 共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

三、汽車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

## 第七條之一 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合作金庫西門分行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\_\_\_\_\_ (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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第 八 條 付款條件

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。

## 第 九 條 逾期付款之處理方式

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。

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。

## 第十條 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3層，總面積722.72平方公尺（218.62坪），扣除第五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305.77平方公尺（92.50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(附件十一)應於規約草約訂定之。

## 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111年4月1日之前開工，民國114年3月31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。

#### 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。

## 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，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，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。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_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。

## 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，除有違反第十一條第二款、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、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。

## 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\_\_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 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。
- 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之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。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、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15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十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。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## **第二十七條 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。

## **第二十八條 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。

## **第二十九條 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。

本契約之附件，詳如下列：

- 附件 一：付款期別明細表
- 附件 二：代辦抵押貸款委託書
- 附件 三：代刻及使用印章授權書
- 附件 四：建材設備說明
- 附件 五：地下一層至地下三層平面圖
- 附件 六：一層至十四層平面圖
- 附件 七：屋突層平面圖
- 附件 八：本戶房屋平面配置
- 附件 九：建造執照影本
- 附件 十：信託證明文件影本
- 附件 十一：約定專用示意圖
- 附件 十二：社區規約(草約)

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：

賣 方：長澤建設股份有限公司

統 一 編 號：53103526

法 定 代 理 人：陳秀琴

聯 絡 電 話：(02)2883-6188

通 訊 地 址：台北市士林區中正路187巷50號

不動產經紀業：得意佳廣告有限公司

統 一 編 號：83085089

負 責 人：蘇同福

聯 絡 電 話：(02)8668-9698

通 訊 地 址：台北市大安區光復南路612號4樓之1

不動產經紀人：王

經紀人證書字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件一

付款期別明細表

期別			應繳金額(新台幣)	
1	訂金	10%	萬元整	
2	簽約金		萬元整	
3	工程期款	開工款	2%	萬元整
4		連續壁完成	3%	萬元整
5		地下室完成	3%	萬元整
6		十四樓頂板完成	3%	萬元整
7		外飾完成	2%	萬元整
8		請領使用執照	2%	萬元整
9	金融貸款	70%	萬元整	
10	交屋	5%	萬元整	
總價			萬元整	

附註：

- 一、買方應按本付款期別明細表約定之應繳金額，依工程進度繳付賣方。
- 二、本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符之情事，概以本契約第五條所定金額為準。
- 三、買方有權保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於驗收後支付。
- 四、本買賣價款不得因物價之波動或其他因素，而主張增減。買方並同意不得以本社區不同戶別之主建物、附屬建物、共有部分及停車位等各項拆款價額比例或換算每坪價格之差異而要求增減調整房屋總價。另如因政府(或賣方會計師)評定賣方須調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。

★買方確認及同意簽名：\_\_\_\_\_

## 附件二

## 代辦抵押貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因向長澤建設股份有限公司（即受託人，以下簡稱賣方）購買【有川翩翩】\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車停車位，特以上開房屋、土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本契約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請本契約（附件一）付款期別明細表之銀行貸款金額合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（以資繳付本契約付款期別明細表中金融貸款項下之價款）。

第二條 買方應向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條 買方應以所承買之房地產權作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶，除買賣標的因重大瑕疵無法交屋外，買方不得以任何理由向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款。

第五條 買方並應簽發本票壹紙（票面金額即本貸款契約第一條之金額），其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收訖貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止或撤銷本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依房屋土地預定買賣契約書第九條約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費及相關稅費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本契約非經買賣雙方合意，不得單方面終止或撤銷，本契約若有未盡事宜，悉依雙方所定之房屋土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第九條 本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

賣 方：長澤建設股份有限公司

統一編號：53103526

法定代理人：陳秀琴

聯絡電話：(02)2883-6188

通訊地址：台北市士林區中正路187巷50號

中 華 民 國 年 月 日

### 附件三 代刻及使用印章授權書

立授權書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）及被授權人長澤建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行【有川翩翩】房屋預定買賣契約書（以下簡稱本契約）有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據買賣雙方簽立「房屋預定買賣契約書」第二十四條第一款之約定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、賣方或賣方指定之承辦地政士僅得就本件印章使用於下列相關用途：
  - （一）本戶房地產權轉移登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更、撤銷。
  - （二）契稅及各項稅捐申報、撤銷。
  - （三）水、電、瓦斯、電信之申請及過戶或變更。
  - （四）不動產成交案件實際資訊申報書及委託書之申請、變更。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條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而不得影響本項授權之成立。
- 七、立授權書人係於簽立「房屋預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

立授權書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯 絡 電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

賣 方：長澤建設股份有限公司

統 一 編 號：53103526

法 定 代 理 人：陳秀琴

聯 絡 電 話：(02)2883-6188

通 訊 地 址：台北市士林區中正路187巷50號

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四

## 建材設備說明

### ■結構

- (一) 本大樓結構經由電腦精密核算，並由結構技師審核，全部皆依台北市政府工務局核准之圖樣施工，採用鋼筋混凝土構造，並保證使用合乎國家標準規範之砂石、鋼筋、混凝土強度(4000psi、280kgf/cm<sup>2</sup>)，確保房屋結構之穩固，無論承重、防颱、耐震、防火及隔音等均符合內政部頒佈之技術規則。
- (二) 結構安全性耐震設計第二級。

### ■建築設計

- (一) 本社區特聘請名建築師精心設計，正背面一、二樓基座採用進口花崗石整體設計，展現細緻優美格調。
- (二) 其餘外觀採用丁掛磚搭配抵石子等材料，造型新穎，高貴典雅。

### ■公共設施、庭園景觀

- (一) 本社區特聘請名設計師精心規劃入口門廳之整體設計，地坪及牆面貼進口石材，風格雅緻，氣派大方，並利用空間規劃、多功能交誼廳、會議室等增進社區情誼。
- (二) 本案採用綠建築、智慧建築銀級標準及無障礙環境第一級設計。
- (三) 各戶配備精緻美觀專用信箱。

### ■門廳、梯廳

- (一) 一樓門廳：
  - 1、地坪：以拋光石英磚搭配局部石材做整體設計規劃。
  - 2、牆面：以木作搭配高級壁磚及局部石材進行整體設計規劃。
  - 3、平頂：整體藝術造型天花板(防火矽酸鈣板)，搭配節能照明設計。
  - 4、大門：一樓大廳入口大門以造型金屬門框搭配玻璃門扇。
- (二) 社區櫃檯：一樓入口設置管理監控中心及服務櫃檯，提供社區服

務、安全監控、智能物業管理系統。

(三) 二樓以上梯廳：

1. 二樓以上各樓層60×60公分地坪及30×60公分牆面鋪貼拋光石英磚。
2. 地下層地坪鋪貼60×60公分拋光石英磚，電梯間牆面鋪貼30×60公分拋光石英磚，其餘牆面為ICI漆。
3. 平頂為矽酸鈣板造型平頂刷ICI漆，另採用自動感應照明以節省源。

(四) 公共樓梯間：

1. 牆面、平頂：水泥粉光水泥漆。
2. 地坪及梯級鋪貼止滑石英磚，搭配木質扶手，行走舒適安全。

(五) 電梯：採用三菱、崇友、永大等微電腦智慧型電梯，105m/分鐘，十人份以上電梯。（編號：A3緊急昇降機），為維護安全加裝緊急押扣對講機、錯按取消功能，遇緊急狀況時可隨時與管理中心連線及停置最近樓層，並搭配彩色攝影監視系統，由管理室監視；車廂地坪鋪貼石材美觀耐用。

■各戶室內標準建材

(一) 隔間：

採1/2B磚隔間或輕質隔間，每層RC地坪加作整體粉光，增加結構緊密及防水性。

(二) 門：

1. 各戶大門：採高級鑄鋁門，並附電子鎖、門止及不鏽鋼門檻，氣派高雅。
2. 室內門：採木門框搭配木門扇另加消音條，附高級水平鎖及門止，典雅美觀。

3. 浴室門：採木門扇附百葉及浴室專用門鎖。

(二) 窗戶：

1. 一樓、公設區：採用不鏽鋼氟碳烤漆訂製大門。
2. 二樓以上：採用採錦鋁、正新、中華等CNS標記烤漆氣密鋁門窗附紗門窗，搭配6mm+6mm灰色膠合玻璃。
3. 陽台：採用三合一通風鋁門，搭配6mm灰色強化玻璃，具防水隔音效果，並附紗窗美觀大方。

(三) 陽台：

1. 地坪鋪貼20×20公分止滑磁磚。
2. 工作陽台設洗衣機、烘乾機插座、洗滌槽水龍頭及排水，陽台平頂燈及晒衣架，預留數位型熱水器排氣套管。
3. 後陽台平頂採卡U天花板，前陽台平頂採矽酸鈣天花板刷晴雨漆或造型鋁天花板，美觀大方。
4. 各戶前陽台設插座，另陽台燈採雙燈泡，住戶可獨立開燈，管理中心亦可統一開燈。

(四) 室內：

1. 客餐廳及臥室平頂及全戶牆面為水泥粉光 I C I 水泥漆加PVC踢腳板。
2. 客餐廳地坪鋪貼60\*60公分拋光石英磚(冠軍、三洋、白馬等磁磚)。
3. 臥室地坪鋪貼超耐磨型SPC木紋地板。

(五) 二樓以上各戶衛浴：

1. 採用AMERICAN STANDARD、TOTO、HCG等系列衛浴設備，單體馬桶、臉盆及龍頭，淋浴間採用強化玻璃淋浴門，配備伸縮桿，

主浴搭配溫控龍頭。

2. 牆面鋪貼30×60公分磁磚，展現高貴典雅設計風格，地坪鋪貼30×30公分高級止滑磁磚。

3. 浴廁平頂為矽酸鈣板刷ICI漆，主浴裝設三合一暖風機。

4. 防水高度淋浴間2公尺，其他高度1.5公尺，主臥室加裝超級馬桶。

5. 各浴廁均加裝大片明鏡及毛巾架。

(六) 二樓以上廚房設備：

1. 採用進口人造石檯面及結晶面板廚具，包括櫻花品牌雙口瓦斯爐或電陶爐、不銹鋼洗濯槽及櫻花品牌抽油煙機。

2. 配備嵌入式烘碗機、單槍冷熱混合水龍頭及抽屜。

3. 設置冰箱插座出口、電鍋插座出口並預留RO逆滲透機用插座。

4. 廚具牆面鋪貼烤漆玻璃，其餘牆面為30×60公分磁磚。

5. 地坪鋪貼30×30公分拋光石英磚。

6. 平頂為矽酸鈣板刷ICI漆。

■ 空調設備

採分離式冷氣空調系統規劃，並於客廳及各臥室預留分離式冷氣之排水管及冷煤套管，於冷氣主機位置預留主機電源。冷氣主機、室內機由客戶自理、空調主機統一規劃安裝空間。

■ 電話及網路系統

(一) 客廳、各臥室均裝設電話出口，方便客戶使用。

(二) 客廳及各臥室均裝設網路接線出口，申辦網路費由客戶負擔。

■ 電視系統

(一) 提供無線數位電視訊號，客戶自備數位接收盒，即可收看數位無線電視，各臥室均裝設電視接線出口。

(二) 預留有線電視之收播系統，接線及收視費由客戶自理。

#### ■屋頂

(一) 整體粉光後鋪設防水材，面鋪10\*10cm磚或壓花地坪，充分達到防水隔熱效果。

(二) 大樓頂裝設避雷針及自動明滅航空障礙燈。

(三) 屋頂層設公共曬被架。

#### ■停車場設備

(一) 採車牌自動辨識功能(E~tag)機械倉儲式進出地下室停車。出入口裝置交通號誌及預留停車充電電源一次側。

(二) 設通風設備，定時控制風機運轉。

(三) 牆面為水泥粉光水泥漆。

(四) 平頂為清水模水泥漆。

#### ■公共安全管理系統

(一) 門禁管制系統：

1. 社區大門、電梯樓層管制均設門禁感應讀卡機，每戶贈感應卡五張，確保門禁安全。

2. 中央監控設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

(二) CCTV監視系統：地下停車場、電梯車廂、社區圍牆及重點區域均設有監視彩色攝影機，連線至管理中心，並以二十四小時連續錄影，確實保障社區安全。

(三) 緊急對講系統：各戶提供彩色影像對講機，可與管理室對講，另設緊急求救按鈕。

(四) 防盜系統：各戶防盜系統均配置大門磁簧開關、瓦斯偵測器及緊急求救押扣，且於各戶門口設置門鈴及戶外設定鈕，以利住戶防盜設定或解除，確保住家安全。

(五) 中央監控設有對講總機，可顯示各戶警報訊息。

#### ■ 弱電設備

- (一) 各戶於客廳預留電視、電話及網路出線口。
- (二) 屋頂統一裝設數位天線。
- (三) 外線預留有線電視(第四台)管路，有線電視外線費由本公司統一代理申請，月租費用由各戶負擔。
- (四) 本社區設置光纖網路幹線至各戶資訊箱(即FTTH)，方便各戶銜接更快捷之高頻寬需求。
- (五) 各戶裝設資訊整合箱，方便用戶日後佈線及擴充電話、有線電視、保全控制線及電腦網路等需求。
- (六) 屋頂設置避雷針，安全無慮。

#### ■ 電氣設備

1. 每戶採用單相三線式 110V / 220V 供電，各戶設獨立電錶，另設公共電錶。
2. 電管採用南亞或大洋等 CNS 標記 PVC 管、電線採用太平洋、華新麗華、大亞、億泰、宏泰或 CNS 標記產品。
3. 各戶開關插座採用國際 Cosmo Art 產品，開關採用大型面板並附設螢光指示，客廳及主臥均設雙切開關。
4. 採用 CNS 標記無熔絲開關、新型銅排接點分電盤箱體。
5. 各戶浴廁、洗衣機、烘乾機插座均經漏電斷路器保護，確保用電安全。
6. 各戶客廳電視及廚房冰箱插座設有緊急發電機供電之緊急電源。
7. 各戶入口大門內設感應照明。

#### ■ 緊急發電設備

- (一) 各戶於冰箱及資訊箱內位置設置緊急專用插座，連接緊急發電機電源，平時有供電，於停電時亦能維持基本設備之運作。
- (二) 地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，以應停電時，電梯、公共照明、自動供水、排水及消防設備等正常使用。

## ■給排水設備

- (一) 地下室水箱及屋頂水塔防水施工並全部加貼磁磚，衛生易清洗，並於水箱蓋加設開關監控，水箱蓋被開啟時，管理中心監控系統立即發出警報，確保用水安全，另設水位監控確保社區用水。
- (二) 每戶皆採間接供水，各戶獨立水錶。
- (三) 清水及污水池各設置兩台泵浦，另加裝自動切換開關交替使用，延長使用壽命。
- (四) 熱水管採用不銹鋼披覆保溫管、冷給水管採不鏽鋼管、排水管及排氣管採南亞或大洋PVC管。

## ■瓦斯設備

本社區住家依各戶型式配置天然瓦斯(遇地震時自動關閉裝置)或電力使用，申請作業由賣方統一代理申請。

## ■消防安全設備

- (一) 本大樓依消防審核圖面設備設置。
- (二) 消防警報系統：住家各戶均設感知器，火警受信總機設於守衛室，隨時監控，確保安全。
- (三) 地下室：依消防法令，地下室停車場設自動泡沫滅火設備、通風設備、消防栓箱、自動火警報警設備、避難方向指示燈及緊急照明燈。
- (四) 緊急廣播系統：樓各層設緊急廣播喇叭，廣播主機設於守衛室供緊急廣播使用。
- (五) 各樓層梯間均設緊急照明燈及LED出口指示燈，可供停電照明及指引避難方向。

## ■特約事項

- (一) 以上建材設備，賣方基於整體善意考量，保有對建築物各向立面外

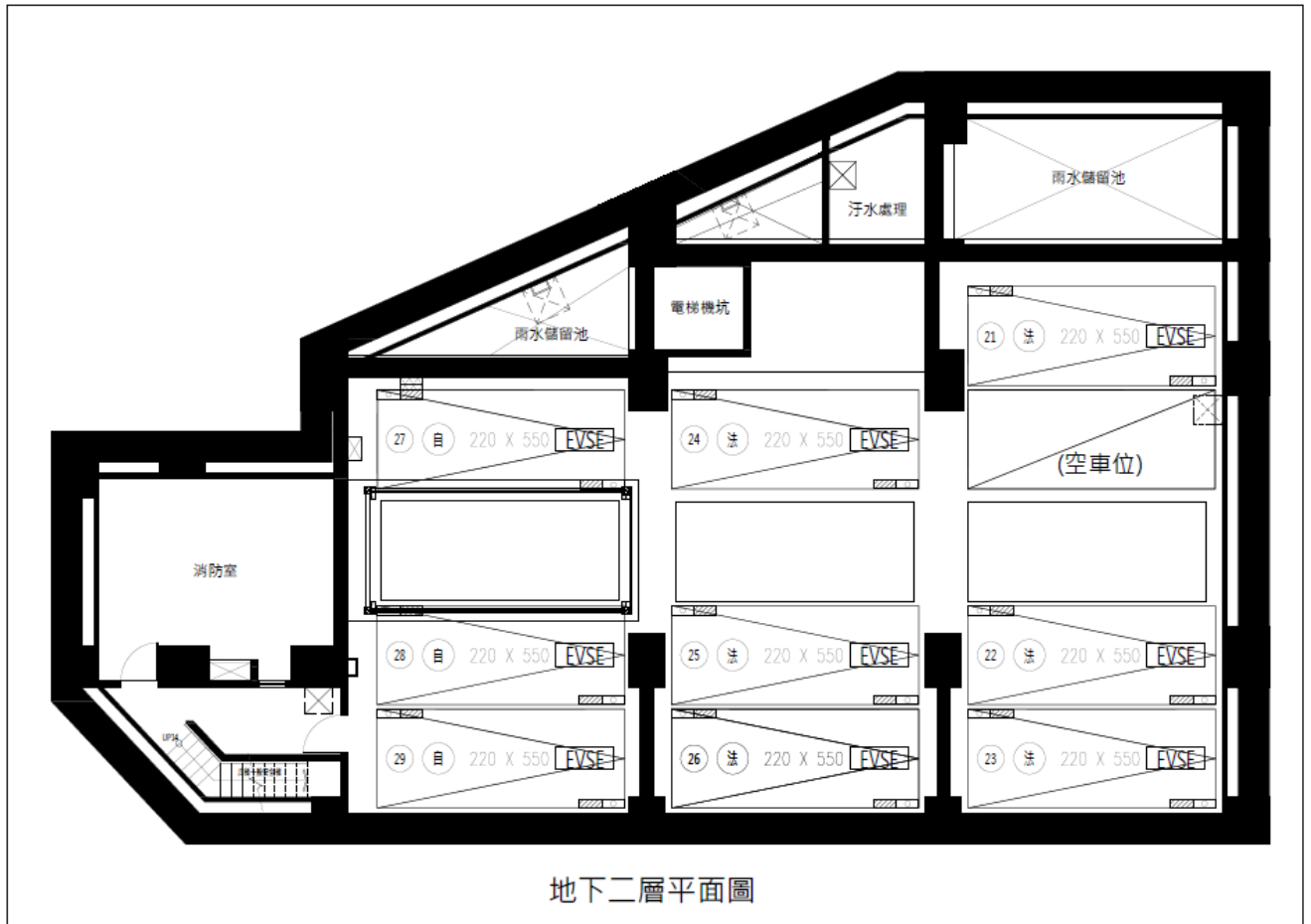
觀、色系搭配、公共設施及地下室配置之修改權，買方同意賣方不另行通知。

- (二) 大理石、花崗石等天然石材及牆面磁磚、地磚、木地板，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，日後修補購買戶不得提出任何異議或主張。

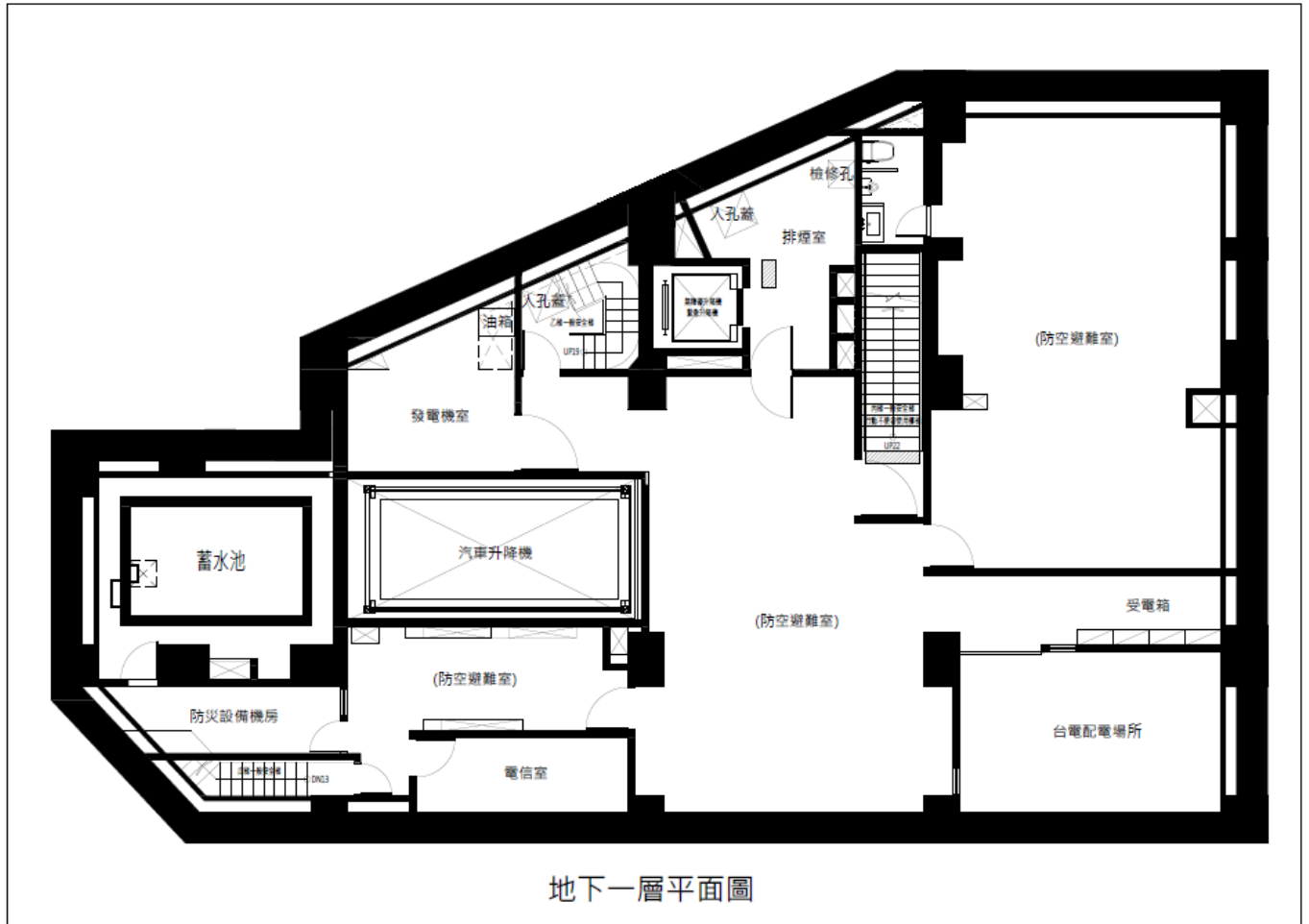
**買方簽章：**



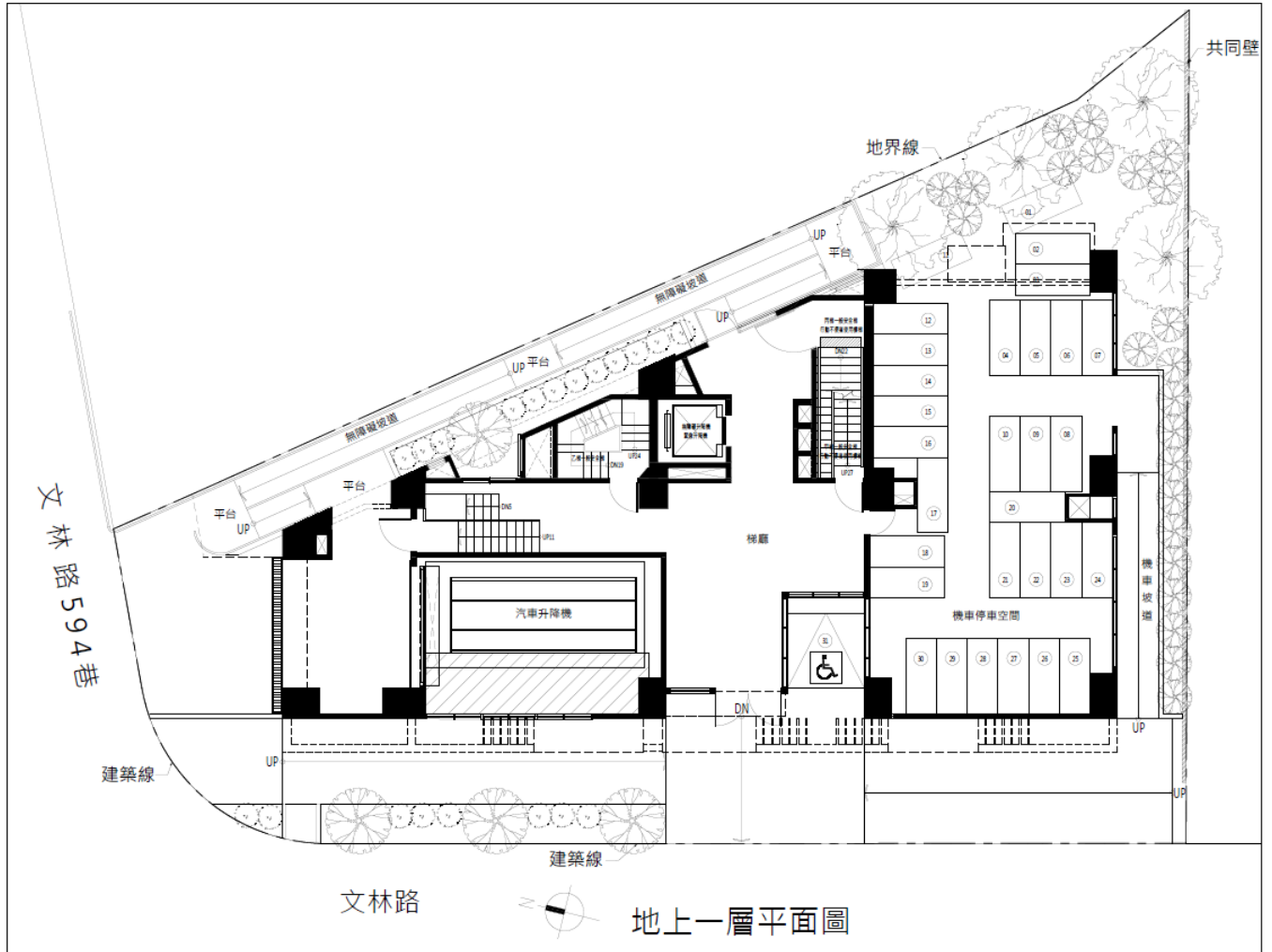
# 附件五 地下二層平面圖



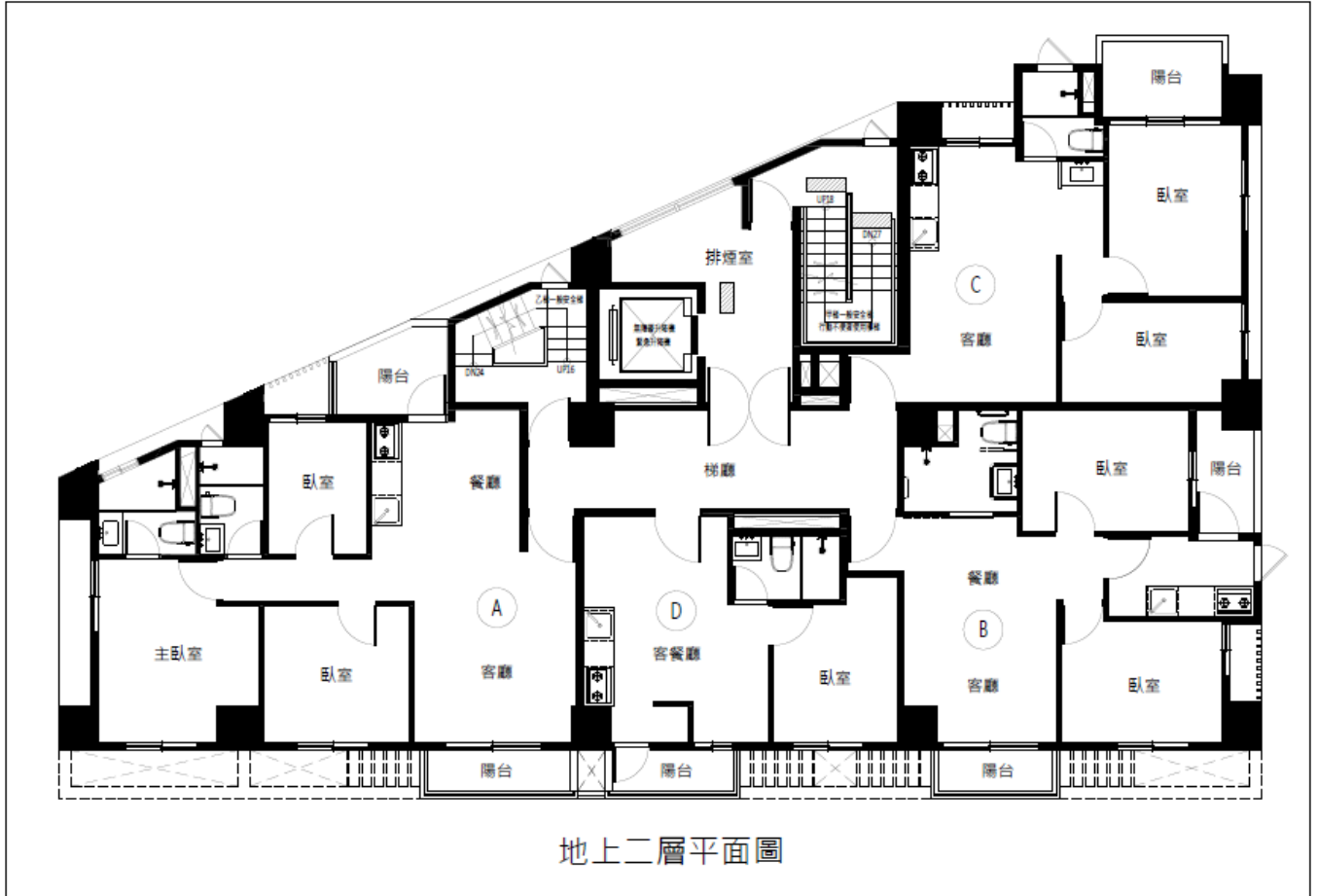
# 附件五 地下一層平面圖



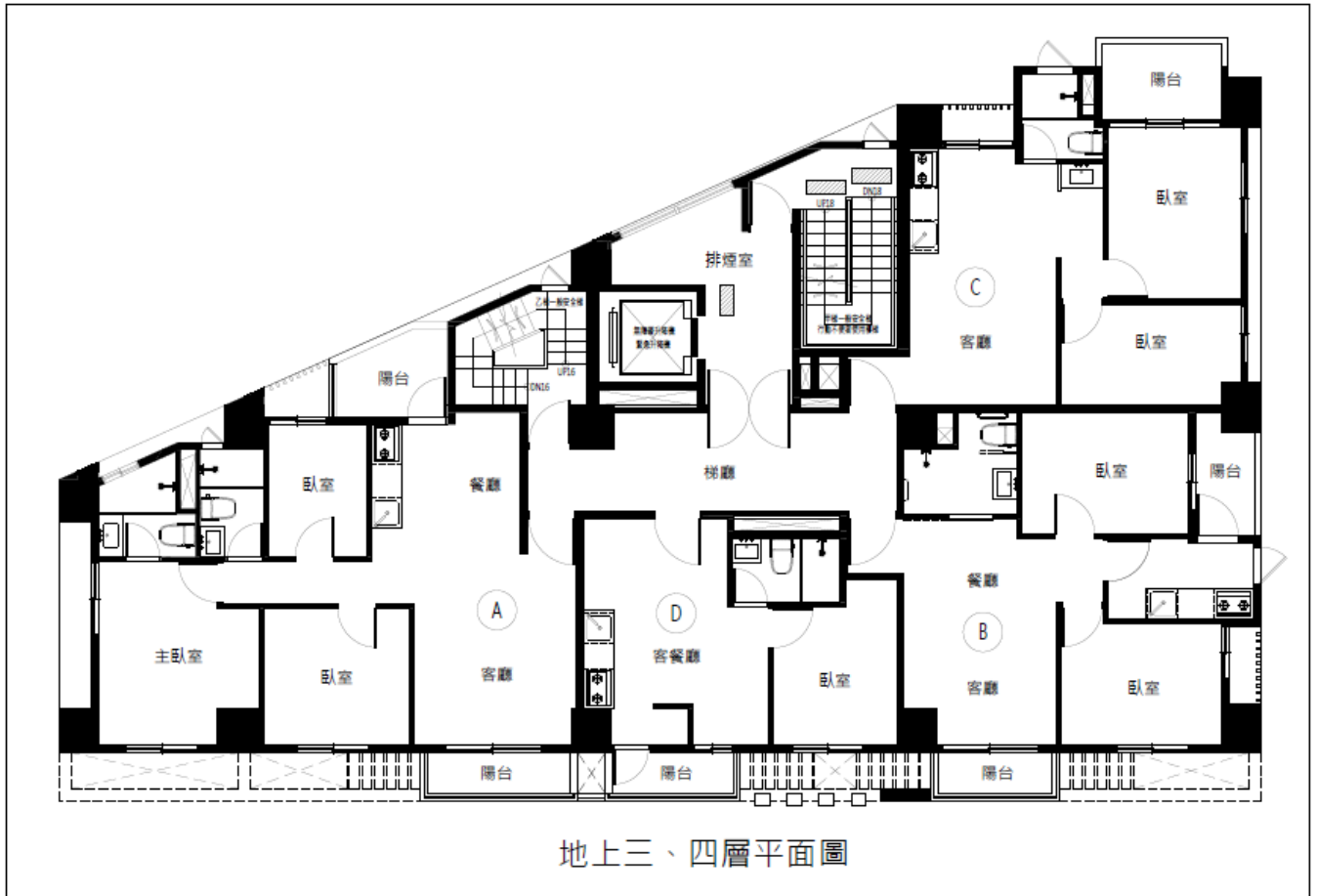
# 附件六 一層平面圖



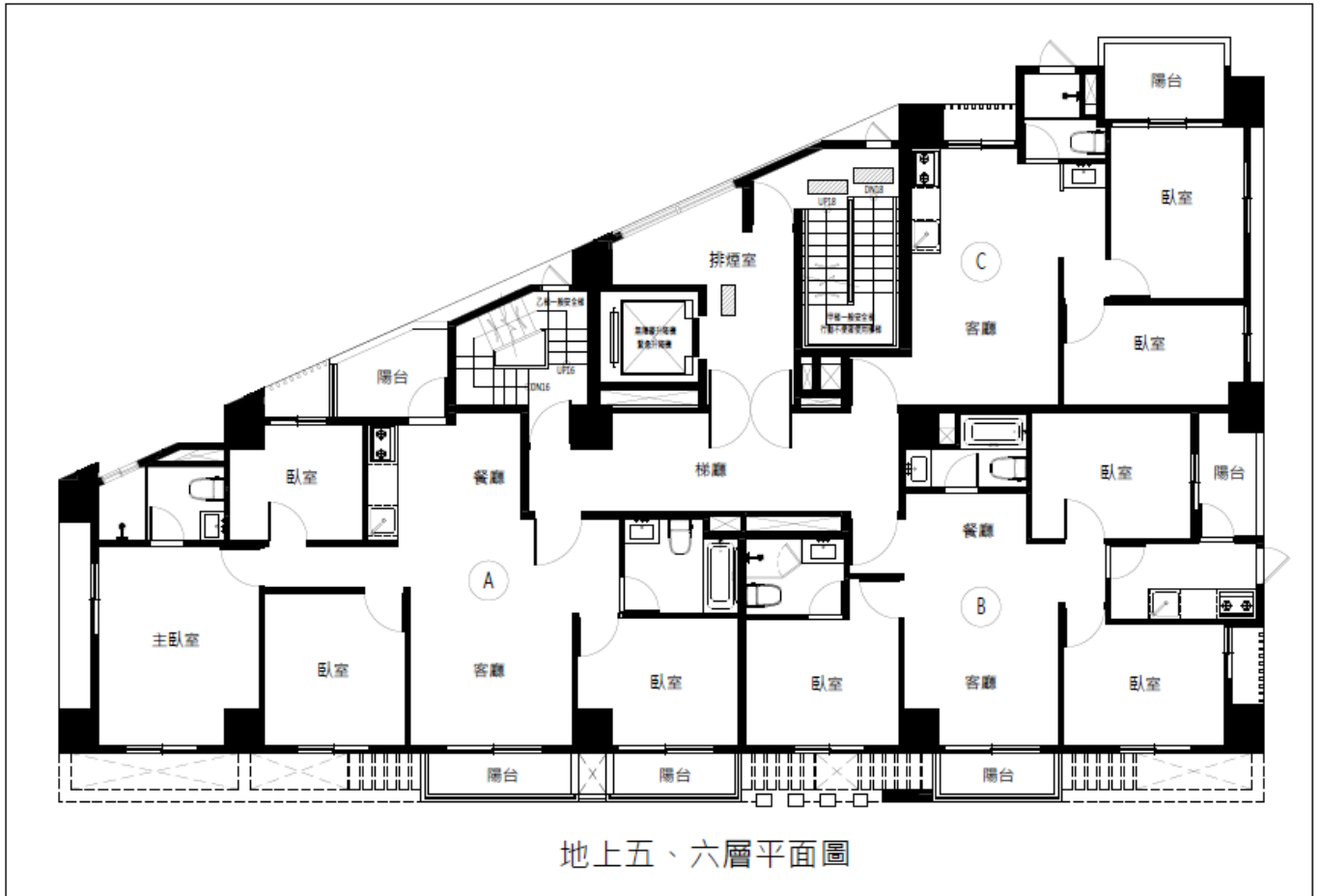
# 附件六 二層平面圖



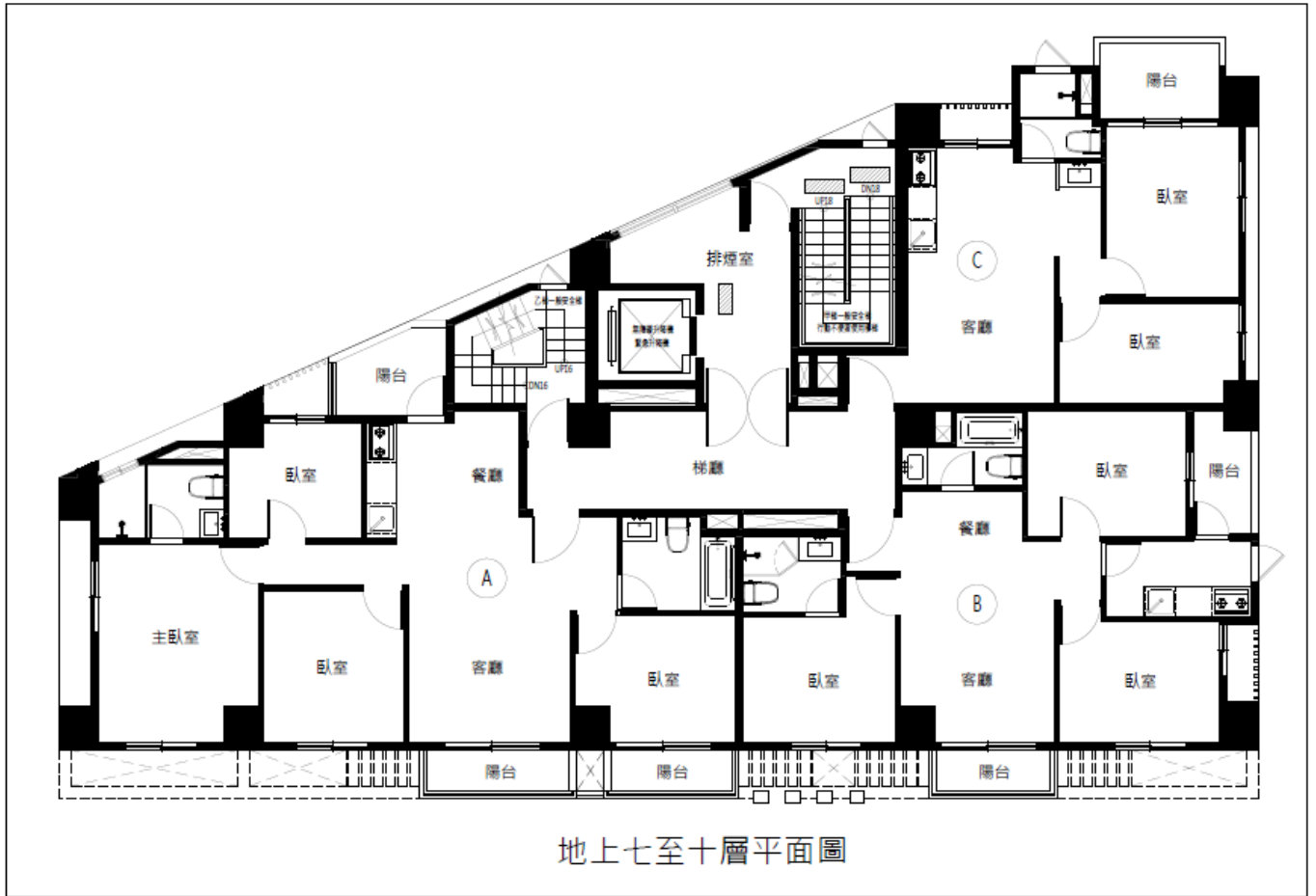
# 附件六 三至四層平面圖



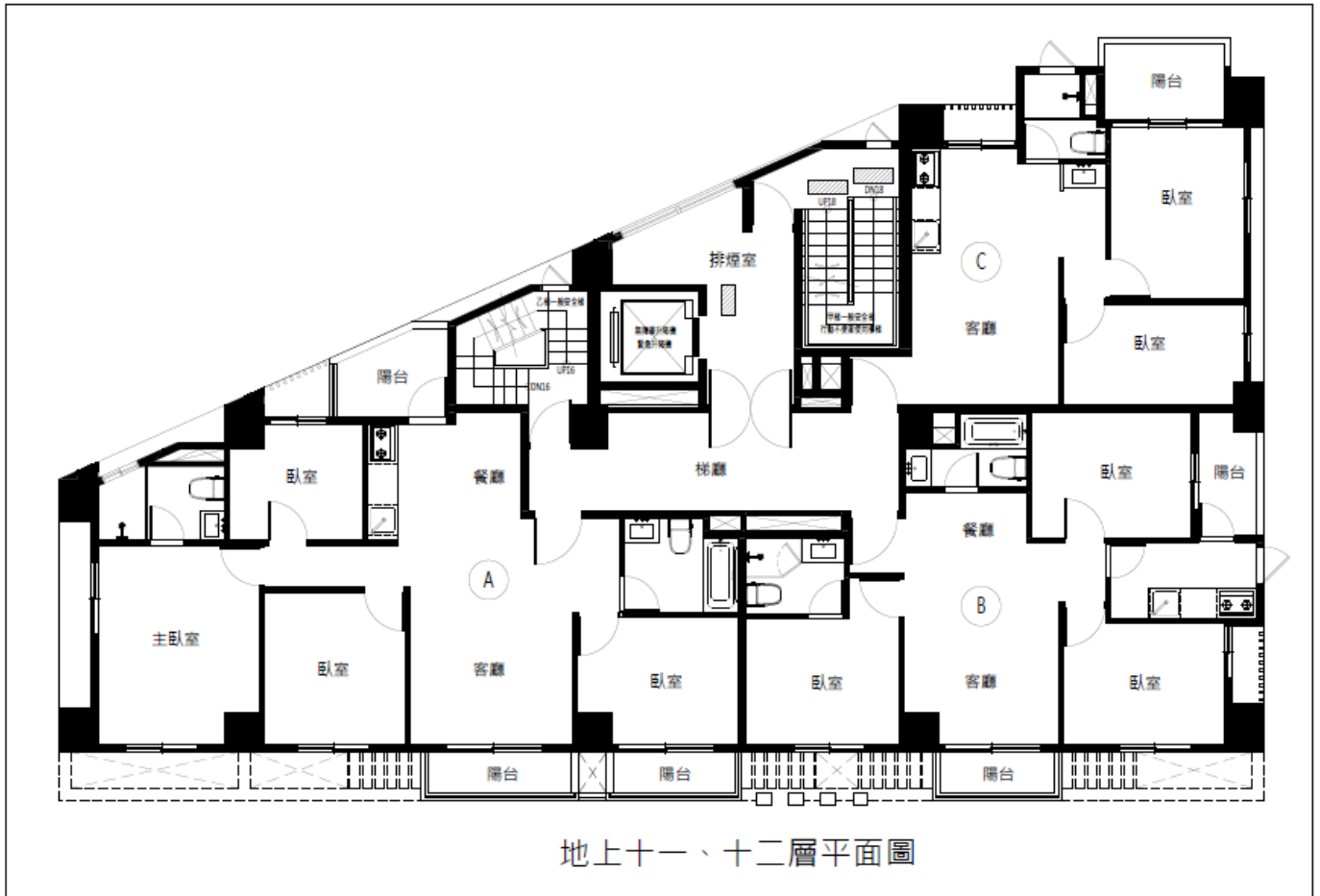
# 附件六 五至六層平面圖



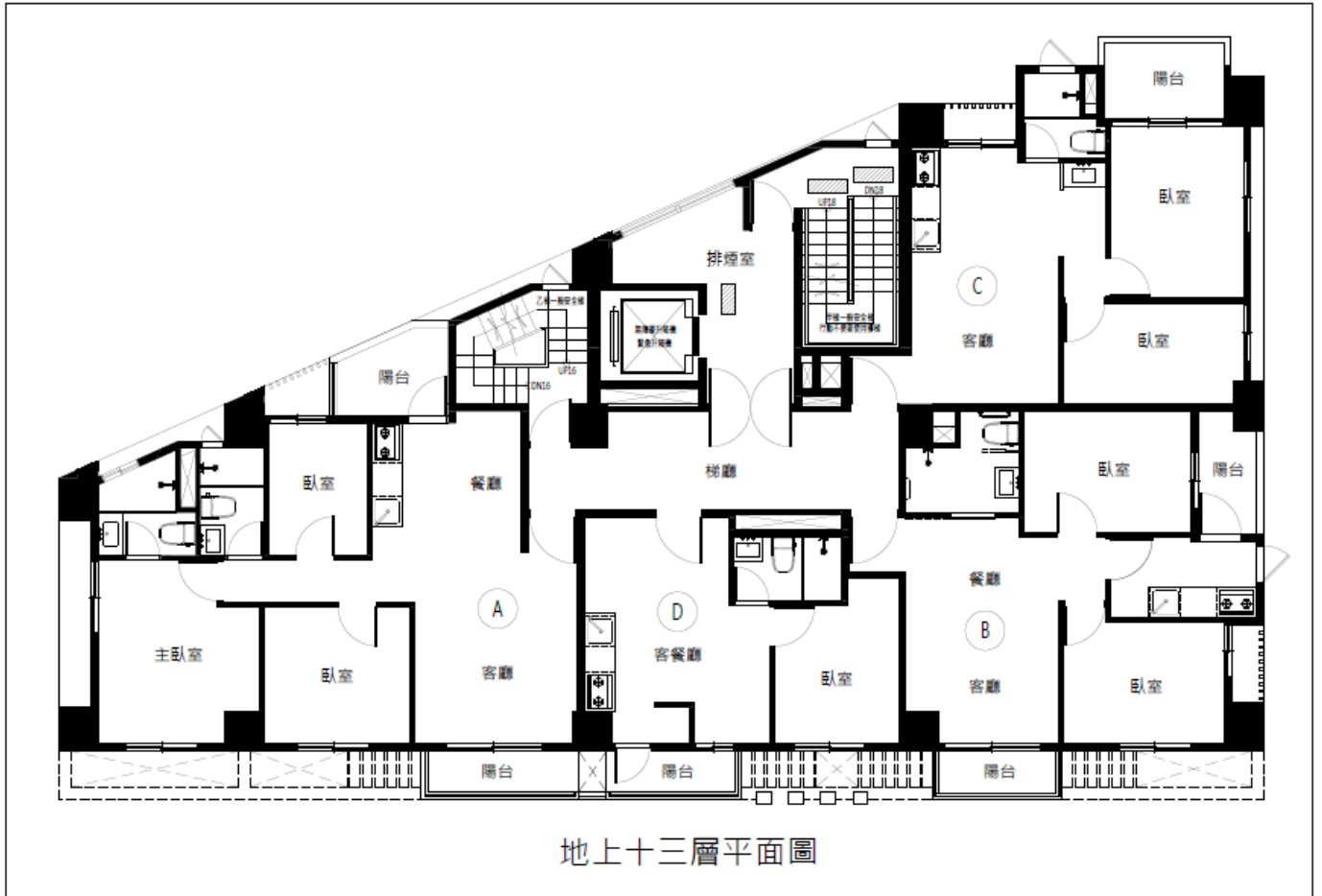
# 附件六 七至十層平面圖



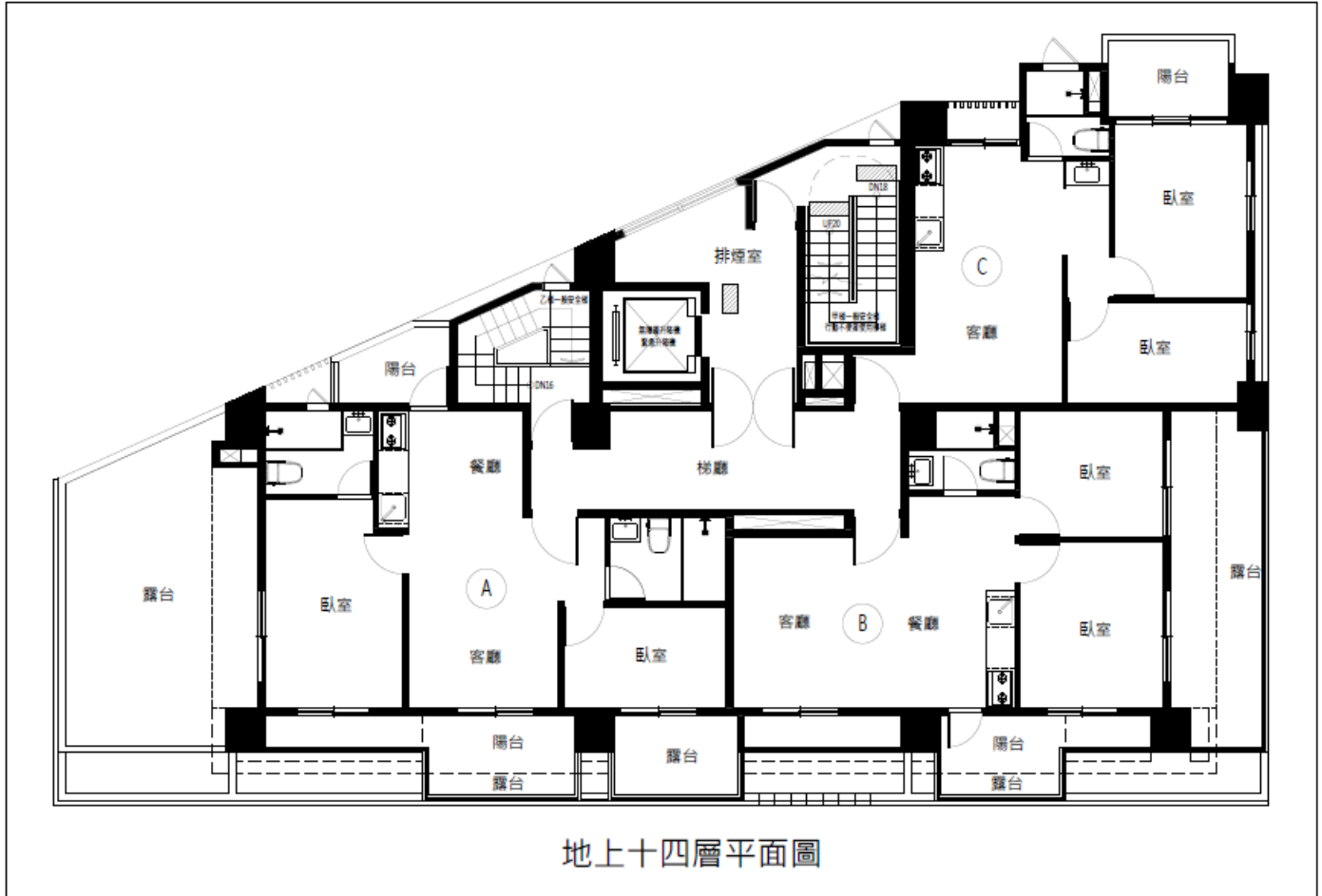
# 附件六 十一十二層平面圖



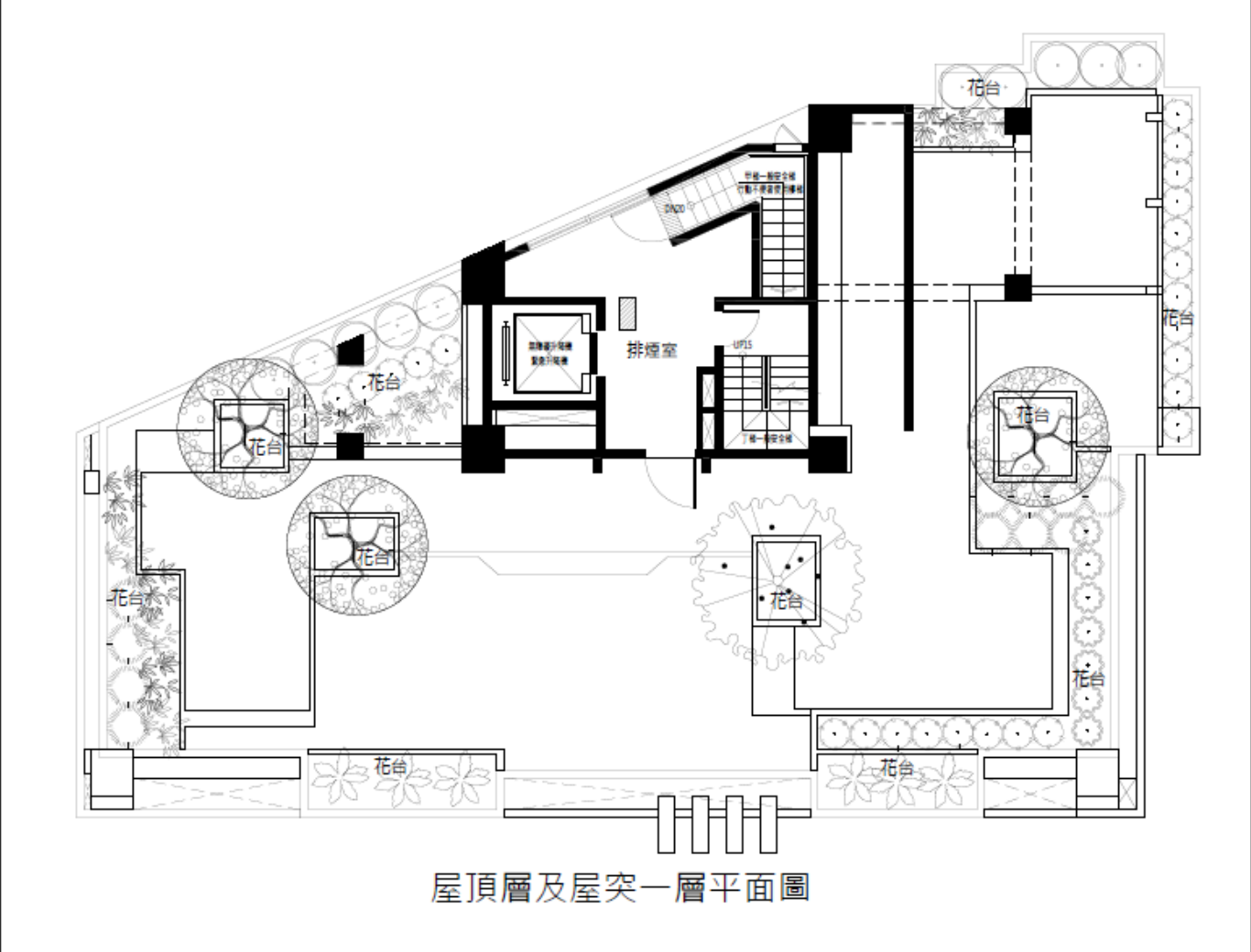
# 附件六 十三層平面圖



# 附件六 十四層平面圖

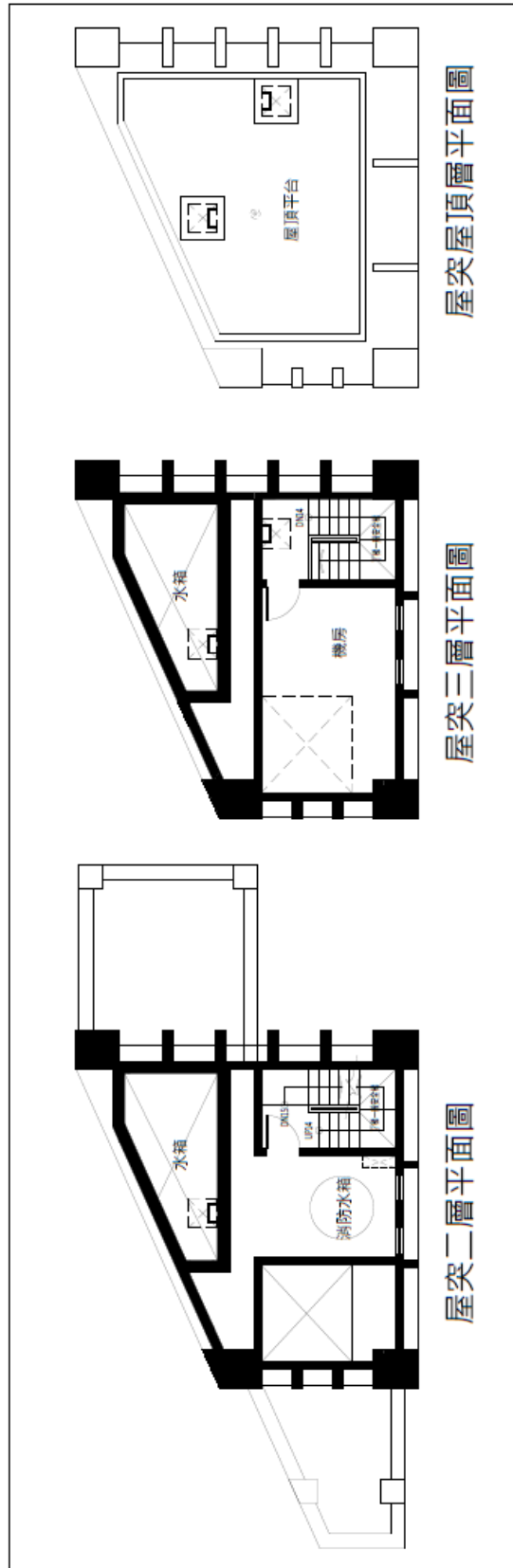


附件七 屋突層平面圖



屋頂層及屋突一層平面圖

# 附件七 屋突層平面圖



## 附件八 本戶房屋平面配置圖

附件九 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0273號			
起造人姓名	長澤建設股份有限公司 負責人：陳秀琴等2名 (詳見附表)			住 址	111004台北市士林區中正路187巷50號1樓		
設計人姓名	朱文熙			事務所名稱	朱文熙建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第一種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層43戶		
建築地點	地 址	士林區舊佳里文林路584號 共8筆 詳見附表					
	地 號	士林區陽明段一小段0759-0002號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	269.26m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	3996.63m				其他	498.69m
發照日期	110年11月01日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起54個月內竣工		
工程造价	\$ 58,780,952 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	338.85	3.8	防空避難室共20筆(詳見附表)				
總 計:						3996.63	m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一〇年十一月一日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

## 附件十一 約定專用示意圖

- 一、買方已充分認知並同意本社區露台、法定空地及約定專用區，如下列圖示詳述各由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。
- 二、本社區編號A14、B14戶別地上十四層露台為該戶所有權人約定專用。

