

【富都新向】房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：方圓開發建設股份有限公司

茲為【富都新向】土地、房屋、汽車停車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱期間

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：方圓開發建設股份有限公司

負責人：王玉鳳

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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市新莊區雙鳳段 194、195、196、197、198、199、200、202 地號等 8 筆土地，面積共計 908.30 平方公尺(約 274.76 坪)，使用分區屬都市計畫內住宅區。如有因土地合併、分割或地籍圖重測，則依地政機關登記之新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內【富都新向】編號第_____棟第_____樓壹戶，

本案共六十五戶為主管建築機關核准110年9月22日(110)莊建字第00458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一及附件二之一)。

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，為地下第_____層平面式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間，該停車位無獨立權狀，其車位規格為：

長_____公分，寬_____公分，高210公分。

另含車道及其他必要空間，面積共計33.33平方公尺(約10.08坪)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二之二、面積計算方式如附件三)，買方並依「汽車停車位分管同意書」(如附件四)承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位。

(二)汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：

1. 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。

2. 其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。

(三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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 房屋出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本戶房屋應有土地持分面積約_____平方公尺(約_____坪)，權利範圍為_____/100,000，汽車停車位不持分土地。房屋應有土地之計算方式如附件三，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(不含停車位面積)：

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)

包含：

(一)專有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)

1.主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)

2.附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)

(二)共有部分：面積計_____平方公尺(約_____坪)

權利範圍_____/100,000。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____%。

三、汽車停車位：33.33平方公尺(約10.08坪)，共有部分權

利範圍851/100,000。

四、前三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、房屋及車位共有部分項目包含：

房屋共有部分之項目：

1、一層管理委員會使用空間(一)(二)、機房(垃圾儲藏室)、門廳、排煙室、樓梯、電梯；二層至十四層樓梯、電梯、排煙室、梯廳走道之面積；地下一層防空避難室、樓梯、電梯、排煙室、電信機房、台電配電場所、受電箱、緊急發電機房、管道；地下二層樓梯、電梯、排煙室、管道；地下三層樓梯、電梯、排煙室、管道；地下四層樓梯、電梯、排煙室、水箱、污水機房、消防泵浦室、管道；屋突一層至三層樓梯、電梯、梯間、管道、消防水箱、屋頂水箱、電梯機房。

2、汽車停車位共有部分：

地下一層至四層車格與車道及其他必要空間。

二、本社區大樓共有部分總面積計 2,283.75 平方公尺(約

690.84 坪)；專有部分總面積 4,279.97 平方公尺 (約 1,294.61 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，其面積係以本社區大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(共有部分面積計算方式如附件三)

- 三、買方同意本大樓地下層除共有部份外之停車場權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。
- 四、未購買地下層汽車停車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包括地下層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對地下層汽車停車位承購人為干涉或主張任何權利。

第六條 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，部份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，其不足部份賣方均應全部找補；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計算所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 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。

四、停車位價款之找補，雙方同意停車位係以達成一般停車位使用為主，其車位規格符合本合約附件圖停車空間平面圖之約定者，價款互不找補。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整
(內含汽車停車位價款新台幣_____佰_____拾_____萬元整)，房屋及汽車停車位，土地、建物價款分列如下：

一、房屋部份

(一)土地價款：

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(二)房屋價款(含營業稅)：

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1. 專有部分：

新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(1)主建物部分：

新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(2)附屬建物部分(陽台)：

新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 共有部分：

新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、汽車停車位部份

新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第八條 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第一商業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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件五)

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○○建設股份有限公司(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。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件及方式

- 一、除簽約款及開工款外，買方付款應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件六 房地價金分期付款明細表】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。
- 二、買方於接獲賣方書面繳款通知後五日內(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-富都新向預售款」為受款人之即期支票。
 - (二)本案繳款專戶：第一商業銀行土城分行
戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-富都新向預售款。
虛擬帳號：5 0 5 0 1 1 _ _ _ 0 0 _ _ _。
買方匯款時請註明買方姓名。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清應付期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期付款部份之金額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清者，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方如同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及其他特約部分

- 一、地下層停車位

- (一)本大樓地下層共四層，總面積 2503.72 平方公尺(757.38 坪)扣除本契約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 1633.17 平方公尺(494.03 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(面積計算方式詳附件三)。未購汽車停車位者不得主張權利或干涉。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。
- (二)地下室汽車停車空間部分，由購買停車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用。
- (三)本大樓地下四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，買方應無條件配合移車。

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有。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於住戶管理規約草約(詳附件七)訂定之。

五、約定專用部分：本建物編號第 A1 棟 2 樓及 A6 棟 2 樓、3 樓緊鄰之露臺(詳附件八：約定專用同意書、約定專用部分位置圖)，雖未能辦理所有權登記，但約定為緊鄰之各戶約定專用維護管理使用，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，不得任意變更及違規使用。

第十二條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、本大樓主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC 造)，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(如附件九)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，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。

第十三條 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 5 月 15 日之前開工，民國 114 年 3 月 15 日之前完成施作主建物、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，得順延其工期及取得使用執照期間：
(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。

第十四條 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，不得要求變更污水管線、衛浴及廚房隔間，玄關門位置、型式及開門方向不得變更；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，買方欲更改之施工圖樣，如違背建築法規之規定或影響上下左右鄰戶樓層之權益時，賣方得拒絕且不視為賣方違約。
- 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、消防法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，其有關之規費、手續費等由買方全數負擔。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，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十五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，買方得於本契約第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、室內建材設備，除廚房及衛浴由賣方統一設計成套配選外，買方應就賣方所提供之建材完成選樣手續。廚房內部裝修(含天花板、牆磚、地磚)取消者，廚具設備辦理全套減帳。浴廁內部裝修(含天花板、牆磚、地磚)取消者，衛浴設備則辦理減帳。如買方所欲用之建材(含顏色)不在賣方提供

之範圍內時，由賣方將原設計之建材價款以減帳方式退予買方，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

買方取消客廳、餐廳、臥室木地板時，為避免日後買方裝修，造成上下樓層滲水及噪音爭議，須同時辦理地坪簡易防水及隔音地墊追加，簡易防水僅作為地磚施工期間避免滲水到下一樓層頂板。

五、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然氣管路、水表、電表、室內配電盤及消防管路等設備及隔戶牆，仍需維持原狀不得向賣方做取消或變動之要求。因數戶合併成一戶與原規劃設計圖及相關法令不符，買方須等到辦理完成交屋手續，由買方自行依法辦理相關手續，與賣方無涉。

六、賣方基於不影響本大樓結構安全及法令之因素，得經政府主管機關之核准，就本大樓為必要之變更設計，買方絕無異議。

七、本大樓變壓器及電桿、電錶開關及其他預留之電氣設備與消防安全、逃生設備之裝設位置，雙方同意由賣方統籌申請並以主管機關核發之圖面標示位置為準。若電力公司或消防安全檢查單位另行指定位置或予以增設時，買方亦願無條件同意。

八、買方辦理變更設計，賣方將就追加部分收取百分之十之管理費，追減部分退料不退工。

第十五條 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，於完成修繕後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，雙方議定由賣方負擔。

第十六條 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、代辦手續費予賣方(費用以

賣方預估，依實際金額結算後多退少補)，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，須由買方加蓋印章，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、房地所有權之移轉應以本契約所載之買方為登記名義人，非經賣方同意並依本契約第二十二條約定辦理，不得更換他人。本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅由買方自行負擔。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

七、買方即為產權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記，買方同意簽立「委刻印章授權書」(附件十)交付賣方，以利作業。

第十七條 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、本條款所稱「交屋」，係指本約標示之房屋、汽車停車位，不含休憩設施及公共設施等共有部分，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。房屋除有瑕疵明顯不能居住外，買方不得藉故拒絕辦理交屋手續，買方應依約給付交屋款並不得再以瑕疵為由遲延繳交任何款項。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、買方同意於通知交屋日起三十日，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。

第十八條 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。

- 三、買方同意於賣方擔任共有部分管理人期間，由賣方或賣方委託之管理公司負責處理本大樓公共管理工作，並同意於辦理交屋同時預繳六個月公共管理費，房屋依每坪每月新台幣壹佰元整、平面式汽車位依每位每月新台幣陸佰元整。該預繳之管理費用於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，經賣方扣除代管時所發生之代管事務費用(含公共設備維護費用、管理費、清潔費、公共水、電、瓦斯費等)依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，俟管理委員會成立後公設移交完成時無息移交之。
- 四、本大樓地下一至地下四層規劃設置 48 位之機車停車位屬共有部分，機車停車位因不足一戶一個，應採使用者付費原則，由管理委員會制定管理辦法，另行擬定收費金額及方式。
- 五、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，不在雙方交屋範圍內。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，買方不得以大樓公共設施、公共設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會為由，而延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
- 六、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。
- 七、若公共空間之石材及木質地板等為天然材料者，其顏色花色

自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面、異材質交接處油漆裂紋等，均係為正常現象。

公共空間之地壁磚驗收方式如依市場通例敲擊測試五點(右上、右下、左上、左下、中心點)，三點(含)以上為空心才屬缺失。安全梯地壁磚因市場工法因素，不列入空心檢查範圍。但如脫落、破損或龜裂仍屬保固修繕範圍。

八、有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之，管理委員會若不如期點交或不依誠信原則點交，賣方自通知點交之日起算一個月後即不負保管責任，視為點交完畢。且賣方應於管理委員會辦妥點交事宜之日起(或視為點交完畢之日起)就固定設備部分負責保固一年。

第十九條 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。

屋頂版、外牆、陽台、露台、浴室及廚房之防水負責保固十年。

固定建材及設備部分(如：門窗、電管路、粉刷、地磚、)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。

三、前款規定若因天然災害(如地震、颱風等)、買方使用、維護不當、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)、本建物其他住戶不當使用、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。

第二十條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款預定貸款金額新臺幣____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(附件十一 代辦抵押貸款
委託協議書)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。

(二)可歸責於賣方時之處理方式如下:

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____日(不得少於 30 日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額；經賣方以存證信函催繳期限內仍未繳者，賣方得解除本契約，解約時依本契約第二十七條違約處理。

三、於房屋產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，買方不得通知金融機構終止或暫緩撥付前條貸款予賣方。買方如有違反，經賣方催告仍拒絕付款者，賣方得解除買賣契約及沒收買方已繳價金，並請求買方返還房屋予賣方，因此所衍生之相關稅費全數由買方負擔。

四、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由買方負擔，且買方應於賣方取得使用執照後，將此等費用以現金預先繳付。

五、有關金融機構核撥貸款之利息，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。

第廿一條 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，除有違反第十二條第二款、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。

第廿二條 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。因轉讓所衍生之一切稅費、規費等

相關費用概由買方負擔，買方同意於辦理轉讓同時，以現金預先繳付。

- 三、買方如欲辦理轉讓時，買方應攜帶本契約書正本、簽約章、購買本房屋期間賣方開立之所有發票，由買方本人及受讓人親自至賣方公司或賣方指定之處所辦理。
- 四、買方與轉讓或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，賣方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛買方應負違約及賠償責任。

第廿三條 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。

第廿四條 稅費及其他費用負擔之約定

- 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，但買方未依第十六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及其他費用(如地政士代辦費、規費等)，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等預估費用全額以現金預繳予賣方(即代收款)，並於交屋時依實際費用結清，多退少補。

第廿五條 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，依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿六條 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不可歸責於賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意無條件解除本契約，賣方應將所收價款，無息退還買方，買方不得提出其他任何要求，亦不得向賣方請求補償、賠償或補貼。

第廿七條 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。

第廿八條 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。

第廿九條 合意管轄法院

本契約如有涉訟，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 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、本契約之相關附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 三、雙方就本契約房屋之約定應全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約中，並經雙方用印，否則不生效力。

第卅一條 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。

第卅二條 通知之方式

- 一、買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面通知。
- 二、按本約所載之名義人及其通訊地址以掛號郵寄為之。如送達

處所地址有變更時，應即時以書面掛號通知他方更正，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。

三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定一人(姓名：_____)為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第卅三條 其他特約事項

- 一、本社區之建造執照，為公共空間及景觀之整體優化，賣方預定申請辦理變更部分設計，若嗣後因賣方申請變更部分設計或因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，如未影響買方專有部份之面積(大於百分之三)，買方無條件同意變更。
- 二、買方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，買方亦無條件同意。
- 三、買方若於賣方代管期間欲自行另加裝潢者，應俟買方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。裝潢施工前應繳交保證金新台幣壹拾萬元整及預繳 60 日清潔費(每日每戶 100 元)予賣方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將工程廢棄物等清運完畢。保證金之扣抵及退回及清潔費收取，以本大樓裝修施工管理辦法(附件十二)規定為準。
- 四、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管

線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。

五、外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由賣方統一設計、施工，大樓公共設施如因法令所限異動時，得改設其他設施。

六、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面應不得私自掛設空調主機或附掛其他設備影響原建築風貌，應由賣方整體規劃管理。

七、本社區大樓賣方依法應於取得使用執照核發後兩年內取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章、耐震標章、智慧建築標章，並依規定繳交維護費用至新北市政府公寓大廈公共基金專戶。買方及其使用人或本大樓依法成立之管理委員會，自賣方取得標章後應確實進行後續管理維護事宜。

八、本社區大樓自建築線退縮之人行空間應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

九、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

十、質押禁止：除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則即視為買方違約，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，買方並需對賣方因而所受之損害負賠償責任。

十一、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，買方不得異議。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，與賣方無涉。

十二、本大樓依消防法規規定於 A1 棟 3 樓、A2 棟 8、9、10 樓、A5 棟 5、6、7 樓、A6 棟 2、4 樓等戶別設置緩降機，如遇緊急狀況須無條件開放供公眾使用。

十三、本大樓共同使用部分之公共水、電費，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶，共同分擔之。

十四、買方暨本建物全體區分所有權人清楚知悉並同意無償提供本建物公共設施空間，予賣方銷售參觀使用至本建案房地全數銷售完畢為止，買方暨本建物全體區分所有權人及管理委員會不得拒絕或限制，並不得向賣方就此為任何主張或請求，絕無異議。

十五、如買方購買之戶別為地主分配戶，則原地主僅為房地權利出售人，本約其他相關約定皆由本約之賣方方圓開發建設股份有限公司概括承受，買方應履行之約定(包括但不限於)如：價金繳交收付、戶內變更設計，亦由方圓開發建設股份有限公司代為管理暨執行。

十六、賣方基於與信託受託人「信託契約書」之約定，指定信託受託人為本約買賣土地之信託移轉受託人暨變更為建造執照之名義起造人，於本案房屋興建完工並辦竣建物所有權第一次登記後，買方同意由信託受託人依信託契約即配合辦理土地建物移轉登記為買方(或買方指定之產權購買名義人)所有之相關手續。

上開各項特約事項業經買方充分認知，並同意日後不向賣方主張瑕疵擔保，給付不能或不完全給付等法律上或訴訟上之主張。

十七、本基地與鄰房共同壁保留暫不拆除，佔用本基地範圍為 12 公分 X 1068 公分，待鄰房改建時無條件一併拆除並回收做為空地使用。

附 件：

- 附件一 建造執照影本
- 附件二之一 本戶房屋平面圖
- 附件二之二 停車空間平面圖
- 附件三 共同使用部分持分方式
- 附件四 汽車停車位分管同意書
- 附件五 履約擔保機制附件
- 附件六 房地價金分期付款明細表
- 附件七 住戶管理規約草約
- 附件八之一 約定專用同意書
- 附件八之二 約定專用部分位置圖
- 附件九 建材設備表
- 附件十 委刻印章授權書
- 附件十一 代辦抵押貸款委託協議書
- 附件十二 裝修施工管理辦法
- 附件十三 裝修工程切結書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：方圓開發建設股份有限公司

代 表 人：王 玉 鳳

統 一 編 號：28067261

地 址：台北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

電 話：(02)2706-0437

不動產經紀業：富都新開發建設股份有限公司

不動產經紀人：林 志 傑

經紀證號：(110)新北經字第 003847 號

中 華 民 國 年 月 日