

# 房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

茲為【泓昇原宿】

賣方：泓昇建設股份有限公司

房地買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條、契約審閱期及賣方對廣告之義務：

本契約於中華民國      年      月      日經買方攜回審閱五日，  
（契約審閱期間至少五日）並於下列簽名表示認知，以確信本契約符合誠信原則。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：泓昇建設股份有限公司 法定代理人 甘泓昇

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及其附件，為契約之一部分。

本預售屋保證通過「住宅性能評估實施辦法之結構安全性能第二級、無障礙環境第二級」。

## 第二條、房地標示及停車位規格：（以下簡稱本房地及車位）

土地及房屋坐落	
土地坐落	新北市樹林區文林段 1028 地號等 9 筆土地。
使用分區	新北市樹林區都市計畫內第一種住宅區。
建照執照	110 樹建字第 00565 號。（如附件二）
房屋坐落	同前述基地內【泓昇原宿】編號第      棟      樓房屋壹戶。 建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本。（如附件八）
建      號	依地政登記為準。

建物門牌	新北市樹林區千歲街 巷 號 樓。 依戶政編訂為準。
<b>停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積</b>	
性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位。
位置	<input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地上 <input checked="" type="checkbox"/> 地下，第 層。
型式	<input checked="" type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 其他，該停車位 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀。
編號	依建造執照圖說編號第 號之停車空間計位。
規格	<input type="checkbox"/> 長 6.00 公尺，寬 2.75 公尺，高 2.1 公尺。 <input type="checkbox"/> 長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.1 公尺。 <input type="checkbox"/> 長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.1 公尺。 建造執照核准之該層停車空間平面圖影本（如附件九）。
面積	另含車道及其他必要空間，面積共計 點 平方公尺。 （計 點 坪）占地下層共有部分總面積 %。
計算方式	停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其停車空間面積占共有部分總面積比例如下：停車空間面積÷共有部分總面積 3213.64 m <sup>2</sup> 平面無障礙車位占 1615/100000。 平面大車位占 1361/100000。 平面標準車位占 1131/100000。
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：基地總面積為 1043.50 平方公尺（計 315.66 坪）。

（一）本土地持分面積約計 點 平方公尺。

（計 點 坪）。

權利範圍為 100000 分之 。

本土地之計算方式，係依買受本房屋專有部分面積（詳本

條第二款第一項)占區分所有全部專有總面積 3339.16 平方公尺(計 1010.10 坪)之比例而為計算。

(二) 本土地如因分割、合併、或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、本房屋面積共計 點 平方公尺。  
(計 點 坪) 其面積包含下列項目：

(一) 專有部分面積計 點 平方公尺。

(計 點 坪)

(1) 主建物面積計 點 平方公尺。

(計 點 坪)

(2) 附屬建物面積計 點 平方公尺。

(計 點 坪)

包括：陽台計 點 平方公尺。

(計 點 坪)

(二) 共有部分面積計 點 平方公尺。

(計 點 坪)

(三) 主、附屬建物合計占本房屋得登記總面積之比例 66.6 %。

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、幫浦室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（兼作停車使用）、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本社區共有部分總面積計 3213.64 平方公尺（計 972.13 坪）；

專有總面積 3339.16 平方公尺(計 1010.10 坪)

前款共有部分之權利範圍係依買受本房屋（專有部分面積÷專有部分占本房屋得登記總面積之比例）- 專有部分面積=共有部分面積，其權利範圍係以本房屋共有部分面積÷本社區共有部分總面積而為計算。

#### 第五條、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。

（一）平面式汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位標線中心，無相鄰停車位測量至車位標線外緣。

（二）平面式汽車停車位竣工尺寸以(附件九)停車位平面圖所列尺寸為準。

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，賣方應將買方已繳之價款無息全數退還。

**第六條、契約總價：**

本契約房地總價款合計：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

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 仟元整。

(1) 主建物部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元  
整。

(2) 附屬建物部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元  
整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二) 共有部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

**※本契約房地買賣價金信託專戶如下：**

銀行	華南商業銀行-樹林分行												
戶名	華南商業銀行受託信託財產專戶-泓昇原宿												
帳號 (共 14 碼)	信託契約專戶虛擬帳號								房屋代碼				檢查碼
	9	8	0	0	5	8	8	8	8				

**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華南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（如附件三）。

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，買方可持本契約可向加入

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。

(附件一) 房地付款明細表-土地款

款別		各期款金額	備註
1	定金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (簽訂房屋訂購單時支付)	
2	簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (簽訂本契約書時支付)	
3	結構體完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方階段工程完竣時支付)	
4	外飾完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方階段工程完竣時支付)	
5	使照核發	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方取得使用執照時支付)	
6	銀行貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (不辦理貸款者，於契稅單核發日支付)	
7	交屋保留款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方完成修繕經雙方複驗合格時支付)	
土地總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

備註：

(一) 上列各期款明細與契約總價若有不符情事，以本契約第六條所訂契約總價為準。

(二) 銀行貸款係屬期款之一部分，其相關繳付方式依本契約第十八、十九條貸款約定。

### (附件一) 房地付款明細表-房屋款

款別		各期款金額	備註
1	定金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (簽訂房屋訂購單時支付)	
2	簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (簽訂本契約書時支付)	
3	結構體 完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方階段工程完竣時支付)	
4	外飾 完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方階段工程完竣時支付)	
5	使照 核發	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方取得使用執照時支付)	
6	銀行貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (不辦理貸款者，於契稅單核發日支付)	
7	交屋 保留款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (賣方完成修繕經雙方複驗合格時支付)	
房屋總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

備註：



- (一) 上列各期款明細與契約總價若有不符情事，以本契約第六條所訂契約總價為準。
- (二) 銀行貸款係屬期款之一部分，其相關繳付方式依本契約第十八、十九條貸款約定。

### **第七條、付款條件：**

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「房地付款明細表」下同（如附件一）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。
- 二、買方應於接獲賣方繳款通知單後七日內，以現金或即期支票逕向賣方指定營業處所或指定之銀行信託專戶如數繳清款項。
- 三、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。

### **第八條、逾期付款之處理方式：**

- 一、買方依「房地付款明細表」如逾期達五日仍未繳清款項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**

本契約地下層共參層，總面積 1923.99 平方公尺（582.01 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 1539.50 平方公尺（465.70 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、露台、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。如（附件四、附件四-圖1）社區共有部分約定專用分管協議及圖說、（如附件五）社區管理規約草約。

## 第十條、建材設備及其廠牌、規格：

- 一、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土（RC）構造，依政府主管建築機關核准之建造執照圖說施工。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約（如附件十）建材及設備說明表施工，除經買方同意，賣方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。
- 三、賣方保證建造本房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。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、本房屋之建築工程應在民國 111 年 03 月 01 日之前開工，民國 116 年 02 月 28 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。

三、本房屋之興建工程倘若順利提前完工，買方同意仍依照本契約賣方之通知期限內依「房地付款明細表」辦理各期款項繳納、銀行貸款對保作業及相關驗收房屋事宜，如有違反本款之情形，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、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，以尚未施工部分為限，並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，由賣方於簽認日起十日內提出追加減帳，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。

四、如因買方違約以致退戶時，其室內隔間及裝修已變更部分需回復原狀（格局、建材設備）所需費用由買方支付之，絕無異議。

五、建築設計變更工程或材料單價依賣方所定之單價加計10%之管理費計算，管理費為變更後加帳總價加變更後減帳總價之絕對值乘10%計算。

### 第十三條、驗收：

一、賣方依本契約完成本房屋一切主建物、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(基地範圍內線管設施)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。

第一項接通自來水、電力之管線費用及其相關費用（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）本房屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

（二）本房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。

三、買方驗屋時未於交屋驗收單上列舉修繕之事項，如有修繕必要，

買方同意依本契約第十七條保固期限及範圍辦理，不得以此作為拒絕交屋之理由。

- 四、賣方或本社區任一戶因修繕必要，需經由買方房屋內、外進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條第一項第二、三款規定，買方同意無償提供賣方或該修繕戶派員進行修繕，但如因本項修繕致買方房屋受損害時，賣方或該戶需負損害賠償責任。

#### 第十四條、房地所有權移轉登記期限：

##### 一、房地所有權移轉登記

房地所有權之移轉，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。申請房屋所有權移轉現值，按當時政府主管機關核定之房屋評定現值作為申報現值及契稅之依據。土地按當時政府主管機關核定之土地公告現值作為申報現值及增值稅之依據，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

- 二、本契約立約人買方即為所有權登記名義人，如需設定抵押權時亦為抵押權之義務人。

- 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，預立各項取款條或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保與「房地付款明細表」銀行貸款債權金額同額之本票予賣方。

（三）前款費用如以票據支付，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、依公寓大廈管理條例第四條之規定，買方不得要求將房屋及其土地持分產權分別登記予不同之所有權人。
- 七、買方尚未付清價款及各項稅捐規費並履行本契約各條款完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權狀及相關憑證等資料有留置之權。買方若以任何名義重新申辦所有權狀，除應負相關法律責任外，賣方得依相關法律規定處理。
- 八、產權移轉登記予買方後，若買方有違約事由致賣方解除本買賣契約時，買方應依賣方通知之時間內辦理產權移轉登記返還給賣方，並負擔返還登記所產生之一切稅捐、規費、代書費、法院訴訟及強制執行費用（含委任律師費）。

#### **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，應依房屋驗收時驗收單上所載缺失於交屋前完成修繕。
  - （三）買方繳清本契約所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。買方所繳之款項及各項費用如以票據支付時，應於各期付款期限屆滿前全部兌現。
  - （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、銀行貸款債權金額擔保本票（暫收款項）之收據交付買方，並發給房屋點交清單及鎖匙，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、買方同意於受通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本房屋水電費、瓦斯費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、雙方依本契約之約定辦妥交屋手續前，買方不得以任何理由要求先行進入本房屋進行裝修或搬運物品存放等。
- 六、買方點交本房屋應以買賣之專有部分及分管協議約定專用部分為範圍，其他共同使用部分依法由社區管理委員會統一點交管理。

#### **第十六條、共有部分之點交：**

- 一、賣方依據寓大廈管理條例第二十八條規定，於成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈共有部分管理負責人，並於擔任管理負責人期間（代管期間）應於區分所有權人及區分所有權比例達半數以上，三個月內召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向主管機關報備後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理維護費。本社區全體住戶並應於第一次區分所有權人會議召開時成立管理委員會，如無法成立時，賣方得逕終止代管工作。
- 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、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（公寓大廈公共基金＋開放空間管理維護基金＋危老獎勵維護費用基金），於使用執照核發前，匯入主管機關指定公庫專戶，待本社區管理委員會成立並開立金融機構帳戶及共有部分點交完成後，協助管理委員會向主管機關申請移撥公共基金。
- 四、為維護全體住戶居住品質及社區公共安全，雙方同意遵守住戶共同簽立之社區管理規約草約（如附件五）及社區共有部分約定專用分管協議及圖說（如附件四、附件四-圖1），由買方繼受其權利義務，買方並同意確實履行遵守。
- 五、賣方擔任前述管理負責人（代管期間），為維護全體住戶之公共權益，雙方同意下列約定：

（一）前項（代管期間）內，賣方得委任或聘任可靠之物業管理公司或管理服務人員成立管理中心執行社區維護管理，物業管理人員及各項管理事務之配置，授權賣方決定。全體住戶應負擔常態性公共部分管理維護費（公共水電費、社區管理費、清潔維護費等），並由賣方以買方所繳之暫收款項內預繳社區管理費及公共基金，作為社區整體運作支出使用，管理費結餘款項，賣方應於管理委員會成立並經主管機關核備後三個月內移交之

（二）買方於交屋後進行室內裝潢及搬遷前，每戶應繳交裝潢保證金新台幣參萬元整，予賣方（代管期間）或管理委員



會，方得進行施工或搬遷，並於施工或搬遷完成後，經賣方（代管期間）或管理委員會確認無損壞公共設施或無施工廢棄物污染時，無息返還。如有毀損或污染公共設施，買方未依規定時間內完成復原及清理，則由裝潢保證金費用支出代為修繕清理，買方不得異議。

## 第十七條、保固期限及範圍：

### 一、本房屋部分

- （一）時間起算：自買方完成交屋日起開始計算保固期限，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起算。
- （二）保固年限：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方對結構安全部分（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、天花板、廚具設備、衛浴設備、水電設備、防水設施。等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。
- （三）前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 二、公共設施部分

- （一）時間起算：自賣方完成本契約第十六條第二款約定，公設點交日起開始計算保固期限，或如有可歸責於管理委員會之原因時，自賣方通知點交日起算。
- （二）保固年限：除賣方能證明可歸責於管理委員會或不可抗力因素外，賣方對結構安全部分（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，固定建材設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、公設裝潢、機電設備、消防設備、水電設備、防水設施。等）負責保固一年，賣方

並應於點交時出具公設保固服務記錄卡予管理委員會作為憑證。

### 三、除外條款

如其損壞係正常耗損，除賣方能證明可歸責於買方或管理委員會或不可抗力因素，致造成毀損時，不在此限。另保固期間之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方或管理委員會自行負擔，非在保固範圍內。

### 第十八條、貸款約定：

一、第六條契約總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，如附件一：「房地付款明細表」第6期期款之支付，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或不辦理貸款時，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。

#### （一）委託賣方洽定之銀行

買方選擇與賣方往來銀行辦理貸款者，買方應委任賣方辦理貸款手續，並於簽訂本契約同時簽具「代辦貸款委託書」下同（如附件六）。賣方應以書面通知買方於指定地點辦理貸款手續及交付相關證件，如買方未於賣方指定時間內辦理貸款手續及交付相關證件者，視為買方未按期繳交期款，自賣方指定辦理貸款手續之翌日起負遲延責任。

#### （二）買方自行洽定之銀行

買方自行指定銀行辦理貸款者，買方應委任賣方辦理貸款手續，並於簽訂本契約同時簽具「代辦貸款委託

書」。賣方應以書面通知買方七日內洽妥指定貸款銀行及交付相關證件，如買方未於賣方指定時間內辦理貸款手續及交付相關證件者，視為買方未按期繳交期款，自賣方通知辦理貸款日起二十日後負遲延責任。倘因買方指定銀行核貸之實際金額不足支付該期期款，買方應於契稅單核發日以現金補足差額，未補足者，應負遲延責任。賣方辦理所有權移轉登記予買方後，買方應於三日內通知銀行撥付貸款，若買方未於移轉登記完成後三日內通知銀行撥貸者，應負遲延責任。

(三) 買方不辦理貸款

以現金一次支付者，買方交付價款後三日內，賣方始辦理所有權移轉登記。

以即期支票支付者，經提示兌現後三日內，賣方始辦理所有權移轉登記。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於本契約「房地付款明細表」第6期期款金額（預定貸款金額）時，其差額依下列各項處理：

(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：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(不得少於三十日)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：**

一、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）之手續費及其他因轉讓所增加之一切稅捐及費用，買方並承諾本契約所定各項權利義務，由受讓人全部承受。

三、買方依本契約所取得之權利或應負擔之義務，非經賣方之同意，不得轉讓予第三人，否則其讓與之行為對於賣方不生效力。

#### **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文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記之規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐、預繳社區管理費及社區住戶公共基金由買方負擔。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，應將此等費用金額預繳，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：**

賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地或遭他人無權占有及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，賣方應於本房地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。

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。如買方當時已完成房地所有權移轉登記者，應將房地所有權於十五日內移轉回復賣方所有，解約時賣方應將買方已繳全部價款無息退還買方。

## 第二十五條、違約之處罰：

### 一、賣方違約罰則

賣方違反下列情事之一者，買方得解除本契約。解除契約時，賣方應將買方已繳之房地價款及如有遲延利息全部退還買方，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。

（一）違反本契約第十條「**建材設備及其廠牌、規格**」之約定。

（二）違反本契約第十一條「**開工及取得使用執照期限**」之約定。

（三）違反本契約第二十三條「**賣方之瑕疵擔保責任**」之約定。

### 二、買方違約罰則

買方違反本契約「**付款條件及方式**」之規定者，賣方得沒收依房地總價百分之\_\_\_\_\_（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。

三、如有任一方違約須依約解除契約時，本房地由賣方收回另行處分。若賣方已辦理房地產權移轉申請者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費及損失均由違約方負擔；若賣方已將房地產權辦妥移轉買方名義者，買方應依賣方通知之時間配合辦理所有權登記返還予賣方，違約方並應負擔所需之一切稅費，絕無異議，違者應另賠償他方因此所受之一切損失。

四、買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條、特約條款：

### 一、通知及送達約定

（一）雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以本契約所載

之地址送達，買方地址如有變更應以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達遭致退回時，均以郵局第一次投遞日期為合法送達日期。

(二) 買方應提供位於中華民國境內之通訊地址予賣方，倘買方無法提供上述地址，則應指定居住中華民國境內之第三人做為送達代收人，代理買方收受前款通知。

(三) 買方依前項約定，以\_\_\_\_\_做為送達代收人，其通訊地址為\_\_\_\_\_。

## 二、共同承買約定

買方有數人共同承買者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方並指定\_\_\_\_\_為送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達。

(無共同承買約定者，不需填寫本項)

三、買方於簽立本契約前，已充分了解本契約房地建築物座落之基地環境、位置、使用分區用途。

四、基於居住私密性及防盜等安全之理由，本社區 2F 露台及 13F 露台由直接連通該露台之住戶約定專用；買方充分認知且同意依照社區共有部分約定專用分管協議書及圖說(如附件四、附件四-圖 1)為約定專用範圍，並無異議。

## 第二十七條、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台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十八條、附件效力及契約分存：

本契約自簽約日起生效，特立契約書壹式貳份，賣方應將契約正本交付予買方，由買賣雙方各執壹份為憑，本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## 第二十九條、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。

**※本契約附件明細**

- (附件一) 房地付款明細表。
- (附件二) 建造執照影本。
- (附件三) 信託證明書影本。
- (附件四) 社區共有部分約定專用分管協議書。
- (附件四-圖 1) 社區共有部分約定專用分管圖說。
- (附件五) 社區管理規約草約。
- (附件六) 代辦貸款委託書。
- (附件七) 代刻印章及用印委託書。
- (附件八) 房屋平面圖影本。
- (附件九) 車位平面圖影本。
- (附件十) 建材及設備說明表。



立契約書人：

買 方：

身份證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：泓昇建設股份有限公司

法定代理人：甘 泓 昇

統 一 編 號：54307822

通 訊 地 址：新北市林口區興林二街 17 號

聯 絡 電 話：02-8601-9888

傳 真 電 話：02-8601-1133

中 華 民 國                      年                      月                      日 吉 立