

# 房地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)  
立契約書人  
賣方：陳 義 雄 (以下簡稱乙方)

茲為【長虹 PARK 32】房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約書於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(甲方至少攜回審閱五天無誤)。

甲方簽章：

乙方簽章：

## 第一條：乙方對廣告之義務

乙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：

甲方按實際購買之位置及樓層應有部分登記土地持分，持分土地坐落於新北市新莊區中原段148,149,150,174地號等4筆地號內(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，本基地總面積4,983.75平方公尺(1,508坪)，使用分區為都市計畫內商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【長虹 PARK 32】(以下簡稱本案)甲方同意購買\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，為主管建築機關核准102年06月05日102莊建字第366號建造執照。(附件一)。

三、車位位置：

(一)甲方購買之汽車停車位屬

自設停車位，位於本建物地下第\_\_\_\_層平面式停車位，編號第\_\_\_\_\_號共\_\_\_\_位。

法定停車位，位於本建物地下第\_\_\_\_層平面式停車位，編號第\_\_\_\_\_號共\_\_\_\_位。

無障礙停車位，位於本建物地下第\_\_\_\_層平面式停車位，編號第\_\_\_\_\_號共\_\_\_\_位。

(自設、法定或無障礙停車位之規定詳附件二所載)，其使用面積為地下壹～伍層停車場總面積扣除地下室各層公共設施面積(如本約第四條所載)後按車位數個別持分(各層平面圖及停車位空間詳附件四)。

甲方所購買停車位之面積(含車道及其他必要空間)，共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，該停車位無獨立權狀附屬登記於建物所有權狀內。該車位面積占共有部分總面積之比例\_\_\_\_\_%。

(二)地下壹層所有機車、自行車停車位不另計價，全數點交管委會分配管理。

(三)平面大汽車位每個尺寸長 600CM、寬 250CM、高 210CM；平面標準汽車位每個尺寸長 550CM、寬 250CM、高 210CM；無障礙車位每個尺寸長 600CM、寬 200CM(不含共同下車區)、高 210CM。(含標示線、結構體粉刷厚度、天花板管路及地坪鋪面施作之高度)。

(四)乙方所規劃之大汽車位或標準車位均按新北市政府工務局核發之圖說施作，甲方不得因停車位格之高低或大小、停車是否方便而提出任何異議或主張。

(五)甲方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水系統等相關設備。

(六)甲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：房地契約總價、出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

甲方購買【長虹 PARK 32】\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 25201.06 平方公尺(7623.32 坪，實際面積依建物總登記為準)比例計算持分，本土地如因土地分割、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\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。內含陽台\_\_\_\_\_平方公尺，雨遮\_\_\_\_\_平方公尺。

(二)共有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_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，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

四、本約買賣建物銷售面積係根據新北市政府工務局核發之建造執

照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本約條款等規定計算而得。(註：中華民國 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記)。

五、本建物地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，甲乙雙方同意其汽車停車位之所有權登記持分面積應以地政機關登記為準。

六、本契約房地買賣總價，共計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(以上總價內含停車位價款新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整)：

(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。

1.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\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2.共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(三)車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

1.房屋價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

七、甲乙雙方同意共用部分面積明細如本約第四條所載。

#### **第四條：有關共有部分項目面積、汽車停車空間面積之計算及分攤方式**

一、全區共有部分項目：

(一)地上壹層之門廳、商業門廳、開放空間、緩衝空間、安管區、宅配物流區、物管儲物區、活動櫥櫃、物業管理櫃台桌、無障礙通道、(男、女、無障礙)廁所、梯廳、走廊、(一般、緊急、無障礙)電梯、特別安全梯、排煙室、管道間、(進風、排煙)管道、無障礙樓梯、制震設備。

(二)地上貳層之(一般、緊急、無障礙)電梯、無障礙樓梯、特

- 別安全梯、管道間、(進風、排煙)管道、制震設備。
- (三)地上參層之(一般、緊急、無障礙)電梯、走廊、無障礙樓梯、特別安全梯、排煙室、管道間、(進風、排煙)管道、制震設備、會議空間、商業梯廳、(男、女)廁所、陽台。
- (四)地上四層至十三層、十五層至三十二層之(一般、緊急、無障礙)電梯、無障礙樓梯、特別安全梯、排煙室、管道間、(進風、排煙)管道。
- (五)地上十四層之(一般、緊急、無障礙)電梯、無障礙樓梯、特別安全梯、排煙室、管道間、(進風、排煙)管道、走廊、中繼消防機房、中繼消防水箱、電氣中繼機房。
- (六)地下室壹層之梯廳、安全梯、無障礙梯、(一般、緊急、無障礙)電梯、前室、管道間、(進風、排煙)管道、排煙室、電表區、垃圾儲集空間、受電箱空間、台電配電場所、受電箱、景觀噴灌水池機房、緊急發電機室、垃圾車暫停區、防災中心、防空避難室兼停車空間、裝卸車位、緊急發電機室(排風、進風口)、汽(機、自行)車停車空間之部分共用車道。
- (七)地下室貳層之排煙室、前室、安全梯、無障礙樓梯、(緊急、無障礙)電梯、管道間、(進風、排煙)管道、電信機房、蓄水池、停車空間、汽車停車空間之部分共用車道。
- (八)地下室參層之排煙室、前室、安全梯、無障礙樓梯、(緊急、無障礙)電梯、管道間、(進風、排煙)管道、排風管道、蓄水池、停車空間、汽車停車空間之部分共用車道。
- (九)地下室肆層之排煙室、前室、安全梯、無障礙樓梯、(緊急、無障礙)電梯、管道間、(進風、排煙)管道、排風管道、蓄水池、停車空間、汽車停車空間之部分共用車道。
- (十)地下室伍層之排煙室、前室、安全梯、無障礙樓梯、(緊急、無障礙)電梯、管道間、消防泵浦室、(進風、排煙)管道、排風管道、蓄水池、停車空間、汽車停車空間之部分共用車

道。

(十一)屋突壹、貳、參層之梯廳、特別安全梯、安全梯、(一般、緊急、無障礙)電梯、無障礙樓梯、走廊、管道間、排煙室、(進風、排煙)管道、機房、屋脊裝飾物投影、過樑、水錶室、電梯機房、水箱機房、消防專用屋頂水箱。

(十二)其他依法令應列入共有部分面積之項目皆屬之。

二、本案全區房屋分攤共有部分面積：14631.86 平方公尺(4426.14 坪)，本條各戶共有部份之權利範圍分配係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算，本案主建物總面積：25201.06 平方公尺(7623.32 坪)。

#### **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，甲方得解除契約。

#### **第六條：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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之僑虹投資股份有限公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方得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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方得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。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

**第七條：付款約定及逾期付款之處理方式**

- 一、本契約房地價款之給付，甲方應依[繳款期別明細表](附件六)所定，於接獲乙方繳款通知單 7 日內逕向乙方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或匯款如數一次繳清期款。
- 二、前款各期繳款，甲方如逾期達 5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應就逾期之期款部分按每日萬分之二單利計算加計之遲延利息於補繳期款時一併繳付予乙方；如逾期 2 個月或逾使用執照核發後一個月未繳清期款及遲延利息經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達逾 7 日內仍未繳者，雙方同意依本約第廿一條第四項約定之違約罰則處理，但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、甲方各期繳款(含遲延利息及增計價款等)，概由乙方照數開立統一發票交付甲方收執存憑。
- 四、除訂金、簽約款及開工款外，甲方應依已完成工程進度所定[繳款期別明細表](附件六)之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在 20 日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第八條：地下層使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積 16019.30 方公尺(4845.84 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 9486.81 平方公尺(2869.81 坪)由乙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。本契約甲方不論是否購買停車位均同意簽訂本契約附件二之地下室汽機車停車位使用分管同意書並遵守該協議之約定。未購買停車位之承購戶並已充分認知所購房地總價係不包括私有停車位之價款，除因共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認且同意對本契約房地之地下室壹～伍層汽車停車位不得主張任何權利，包括使用管理權等。

### 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，應於規約草約訂定之。

## 第九條：壹樓戶外通路及大樓出入口雨遮使用方式及權屬

本案壹樓戶外通路、大樓出入口、雨遮範圍內之使用權為全體區分所有權人共有。

## 第十條：住戶使用之規定

一、住戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及住戶管理規約(附件七)約定，不得有違法令。

二、本買賣建物所有權登記，以政府法令公告為準，裝潢應按「新北市住宅室內裝潢裝修申請辦法」之規定辦理，且甲方對本大樓登記之行業別之規定，甲方已充分了解，如有違反法令或不得登記時，由甲方無條件自行負責概與乙方無涉，且不得主張本契約無效或要求解除契約。

三、甲方同意本大樓依消防法規劃於肆樓之 A3、B3 戶；伍樓之 A6、B6 戶；陸樓之 A2、B2 戶；柒樓之 A7、B7 戶；捌樓之 A7、B7 戶；玖樓之 A1、B1 戶；壹拾樓之 A1、B1 戶陽台設置逃生緩降機設備(詳附件三)，於緊急或逃生避難時須無條件開放供逃生使用，甲方已充分瞭解應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束，亦絕不提出異議或主張。

## 第十一條：建築主要結構、主要建材及其規格

一、本契約房地所屬之建築構造(主要結構)係採用 SRC 鋼骨鋼筋混凝土造結構，其規格悉依主管建築機關核准建造執照之圖說為準施工。

- 二、有關主要建材設備及其規格或等級依[施工方式與建材設備規劃](附件八)辦理。除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、本契約房地之施工標準悉依新北市政府工務局核准之工程圖樣及本契約之[施工方式與建材設備規劃](附件八)施工，乙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，且應於交屋時載明於房屋保固證明書予甲方作為憑證。
- 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、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方如有違反上述之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十二條：開工及完工最後期限**

- 一、本契約房地之建築工程應於民國 103 年 05 月 29 日前開工，民國 112 年 08 月 29 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，但有下列情事之一者得順延期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期**三個月**仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第廿一條第一項約定之違約罰則處理。
- 三、甲方同意在公設[含本契約附件九所列之社區休憩設施規劃施工委託同意書]未點交給管理委員會或管理負責人(住戶代表)前

不得拒絕交屋或要求乙方對於公設之瑕疵修繕，亦不得以公設未點交或公設之瑕疵而保留應繳給乙方之任何款項。

### 第十三條：室內工程變更之處理

一、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，需依乙方通知於申報開工日起三個月內或壹樓底版 RC 完成前辦理完成。

(一)變更時間流程說明：由乙方專函通知甲方辦理時間直至發函之日起算 15 日後逐戶開始變更，60 日內全部完成變更手續。逾期或影響工程進度(如提供之變更圖面或項目拖延不定)則不受理。

(二)於乙方所提供之工程變更單上簽認為準(必要時請甲方提供詳圖配合辦理)，其因設計變更而增加之工程費用，甲方應於簽認後 7 日內繳納始為成立，倘因而減少之價款則於交屋結算尾款時予以扣除(甲乙雙方同意甲方變更所增減之工程項目以乙方所訂之價格作為加減帳之依據)。甲方如以口頭或電話提出申請者，對乙方不生效力。

(三)甲方變更申請以壹次為限，若要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收每次新台幣壹拾萬元整之管理費用(變更項目之工料費另計)。

(四)工程變更或選認事項雙方無法簽認時，則依原圖及乙方選定之建材施工。

(五)若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則乙方得退還甲方該材料之價額，交屋後由甲方自行施作，甲方不得要求提供其他材料交由乙方代為施工。

(六)因甲方之變更而須申請建造執照變更設計手續時，甲方應負擔並立即繳納所需費用，乙方可代為依規定協助申請之；但因甲方之變更致有延誤本建築完工期限之虞，乙方應對其他甲方負賠償責任時，乙方得不接受甲方之變更。

二、甲方要求變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，如須變更污排水管線，以不能影響乙方申請污排水排放許可證明及下樓層

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、公共設施等不得變更；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，乙方亦得不受理變更。

- 三、甲方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝修工程。
- 四、甲方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全(申請天然瓦斯裝配時，甲方須向天然瓦斯公司簽認切結書及承諾書，否則不予辦理)。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，不論乙方是否告知，概由甲方自行負責，與乙方無涉。
- 五、乙方依現行法令施作或因應實際需要辦理室內外工程、建材及管路變更時，甲方不得提出任何異議或主張。且因各樓層結構體(柱、樑、板之尺寸、配筋、混凝土磅數)及各種設備、管路已標示或繪於各專用圖面上，無法於建築及銷售平面圖面上一一載明。另不論乙方是否告知，甲方不得因竣工後之結構體影響室內格局及淨高度、設備及管路之排設通過室內或其位置是否影響觀瞻、實用及占用空間而有任何異議，並不得向乙方提出任何改善、賠償之要求。

#### **第十四條：房地所有權移轉登記及登記期限**

- 一、土地所有權移轉登記：除另有約定外，雙方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：雙方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、乙方違反第一項、第二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，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，應繳清房地所有權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，並應開立受款人為乙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乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、房地所有權移轉登記及貸款之抵押權設定及實價登錄相關事宜，雙方同意由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於簽立本約時提供所需證件、印章，並應於接獲乙方或承辦地政士通知日起 7 日內繳納各項費用，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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，由甲方負擔繳納外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不作點交手續。

#### **第十五條：專有及共有部分之驗收點交及通知交屋期限**

一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。

乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)乙方付清因遲延完工所應負之遲延利息於甲方。

(二)乙方保證本房屋土地於點交時所有權清楚，不得使甲方有受損。

(三)乙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。

(四)雙方就本契約房屋進行驗收時，乙方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於驗收單上，要求乙方限期負責完成修繕，甲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。

(五)甲方需繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(六)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)由乙方負擔；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：

1.預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

2.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，由乙方負擔。

(七)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

二、為保障雙方之權益，甲方交屋時所開立非現金之票據，於票據未獲兌現前，此期間所衍生之利息差額由甲方負擔，並應對該票據負背書之責，甲方亦須將房地之所有權設定抵押權給乙方(全部設定費用及代書費由甲方支付)，而房地之所有權狀亦同意由乙方保管，直至甲方所開立之票據兌現為止，甲方不得有異議。

- 三、甲方應於收到交屋通知單起\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方未全部履行前第一項、第二項義務之前，其房地之管理使用權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入本戶，倘因而衍生民、刑事責任，悉由甲方負責。
- 五、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡使用維護手冊、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)或影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。
- 六、甲方同意自交屋日起 30 日後，不論已否遷入或水、電、瓦斯費帳單是否變更為甲方名義，即應負擔本戶水、電、瓦斯基本費。若需瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 七、乙方應於房屋所有權登記後 180 日內召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會並由區分所有權人簽訂[住戶管理規約](附件七)，乙方並自本社區第一戶通知交屋日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，擔任本銷售屋共用部分管理人，於成立管理委員會或選任管理負責人或住戶代表後 7 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。
- 上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

甲方同意自交屋日起，按月繳付大樓管理費，並於所有權移轉時繳交社區管理基金(每坪按 500 元，僅收一次)並預繳六個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費用(房屋每坪按 90 元、汽車停車位管理費每位 1000 元計算)，用以支付代管期間之管理維護相關費(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…)，甲方不得以任何理由拒絕繳付；俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補並統籌移交管理委員會運用。

公共設施乙方將委由第三公證單位自主檢查，並改善缺失，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，將共有部分、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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。

八、本大樓公共電費於水電正式接通後，不論坪數大小，按全(各)棟戶數平均分攤至各戶。

九、乙方於完成管理委員會交接時，應將申請使用執照提撥之公共基金併同移交之。

## **第十六條：保固期限及範圍**

### **一、保固事宜：**

(一)本契約房屋自甲方完成交屋日起，如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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)之結構安全負責保固十五年，固定設備及裝修部分(如機電設施(備)、門窗、粉刷、矽利康、非結構破壞之龜裂及滲

漏水等)負責保固二年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予甲方作為憑證。

(二)前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、以下事項不列入保固範圍內：

(一)甲方自行變更加建之部份。

(二)甲方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。

(三)甲方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。

(四)甲方不當使用或遭不明及故意破壞者。

(五)甲方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。

(六)植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

三、乙方對於公共設施(備)之保固責任於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內起算並按本條之約定辦理，且保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

### 第十七條：貸款約定

本契約第三條買賣總價內甲方應給付乙方之部份價款計新台幣  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，依下列方式辦理：

一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及[繳款期別明細表](附件六)之約定付款，未付清房、地價款(交屋款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

二、委辦貸款：

(一)契約總價內之銀行貸款由甲方與乙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。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融貸款機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

(二)甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書](附件十、十一)，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立[代辦貸款委託書](附件十)者視為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之1、2、3處理：

1.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，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2.可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3.可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_日(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付差額。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[委託領取貸款授權書、自洽貸款協議書](附件十一、十三)予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

四、甲方若因辦理貸款之條件不合；或中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第七條之約定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，應即時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至甲方備齊證件辦妥手續滿60日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

六、本契約有前項貸款約定者，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三項、第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

**第十八條：房地轉讓條件**

一、甲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

乙方同意，乙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，乙方得向甲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。

#### 第十九條：稅費負擔之約定

甲乙雙方應負擔之稅費除依令規定外，概依下列約定辦理：

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、所有權登記之規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅、代書代辦手續費、貸款保險費、實價登錄費及各項附加稅捐由甲方負擔。建物所有權第一次登記規費及其代辦手續費由乙方負擔。
- 四、土地所有權之移轉乙方得於使用執照核發後辦理，其申報土地移轉現值依使用執照取得當年度之公告現值為準，且甲方即為房地所有權移轉登記名義人，非經乙方同意不得更換他人。土地所有權移轉登記時應繳納之土地增值稅由乙方負擔，但因甲方不配合乙方辦理或可歸責於甲方之原因致延誤申報納稅時，其所衍生增加之土地增值稅則由甲方負擔。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。
- 五、上開甲方應繳之稅費不論單據抬頭為何，甲方於辦理所有權登記前，均應將此等費用全額繳清，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、各戶應繳水、電、瓦斯費之起算日依本約第十五條第六項約定，

其預繳之金額於交屋後結清，多退少補。

七、甲方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由甲方自行負擔。

#### 第二十條：其他約定

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之，或經甲方訂相當期限催告乙方解決。但本契約有利於甲方者，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。
- 三、如於完工前因天災、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，雙方同意無條件解約，解約時乙方應將所收價款照原金額按法定利息計算退還甲方。

#### 第廿一條：違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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 15%）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、甲方如有違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過 15%）計算金額。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、甲乙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。

#### **第廿二條：相互通信方式**

甲乙雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。

#### **第廿三條：訴訟管轄法院**

因本契約而涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第廿四條：效力及契約分存**

- 一、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。
- 二、本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

## 附件

- 附件一、建築執照影本
- 附件二、地下室汽機(自行)車停車位、管委會空間、出入口雨遮、屋頂平台及露臺使用分管同意書
- 附件三、本約房屋平面圖
- 附件四、停車位空間配置圖
- 附件五、同業連帶擔保證明書影本
- 附件六、繳款期別明細表
- 附件七、住戶管理規約
- 附件八、施工方式與建材設備規劃
- 附件九、社區休憩設施規劃施工委託同意書
- 附件十、代辦貸款委託書
- 附件十一、委託領取貸款授權書
- 附件十二、委託代刻印章及使用同意書
- 附件十三、自洽貸款協議書
- 附件十四、建方與地主之補充協議書影本
- 附表一、分管區劃範圍、管委會空間、公共設施空間、大廳、開放空地及依法留設空間示意圖
- 附表二、個人資料保護法告知書與同意書

## 立契的書人

甲 方：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：  
E - M A I L：

法 定 代 理 人：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：

乙 方：  
統 一 編 號：  
聯 絡 地 址：  
電 話：

不動產經紀業名稱：新聯昌廣告股份有限公司  
負 責 人：王 志 祥  
統 一 編 號：24494658  
聯 絡 地 址：台北市大安區敦化南路二段 95 號 3 樓  
電 話：02-2758-4866

不 動 產 經 紀 人：  
經 紀 人 證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日