



姓名 /

戶別 /

車位編號 /

# 土地預定買賣契約書

買方：【以下簡稱買方】  
立契約書人

賣方：邱猷堂 邱顯林 謝佳儒  
邱國銓 邱顯進 林大釗 【以下簡稱賣方】  
卓培煙 黃璿霓 徐玄帝  
林美金 興遠建設有限公司

茲就『鳳翔』【以下簡稱本大樓】房屋之基地持分買賣事宜，雙方同意簽立本契約書，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）。確認本約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方完全瞭解，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

## 第一條：土地標示及認定標準、出售面積、誤差及價款找補

為『鳳翔』大樓，編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓房屋壹戶之基地持分。

### 一、土地面積：

坐落於新北市新店區斯馨段 99 地號一筆土地之建築基地，面積共 3062.60 平方公尺（926.44 坪），使用分區為都市計畫內住宅區（以地政機關登記記載為準）。

### 二、買方持分比例：

（一）其土地持分面積\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_ / 100000，計算方式：依各戶之主建物面積\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）加附屬建物面積\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪），佔本棟主建物總面積 8553.295 平方公尺（2587.37 坪）加附屬建物總面積 822.374 平方公尺（248.76 坪）之比例計算持分。所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三、四項面積誤差互為找補。

（二）因土地分割、合併、地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

三、依第二項計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方應全部找補；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，以土地價款除以該面積所計算之單價，無息於交屋時一次結清。

四、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第二條：土地契約總價及付款方式

一、本契約土地價款為新台幣：

\_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰元整。

二、前款買賣價款之付款條件及方式

(一) 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。

(二) 買方應按賣方通知付款之日起五日內(其通知日以郵戳為憑)，在賣方通知付款處所或金融機構專戶以現金、匯款或即期支票付款，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，雙方同意依本契約第七條違約條款之約定處理；但前開情形賣方同意緩期支付者，不在此限。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)。

(三) 銀行抵押貸款部分：

1. 第二條第一款契約土地價款內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰元整，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。
2. 買方得委任賣方向金融機構辦理抵押貸款以貸得金額逕付賣方為付款方式，貸款手續同意委由賣方統一辦理，如【附件二】委任貸款契約書。
3. 買方同意以其承購本預售房屋及選定停車空間，連同所占坐落基地所有權應有部分為擔保物，辦理抵押權設定登記予金融機構進行貸款，

並同意賣方於本預售房地所有權移轉登記完成時，由賣方領取全部貸款金額，以為付款方法。

4. 買方應按賣方通知期限及地點，備齊所需證件及書表，並依貸款金融機構之貸款程序，辦理完成一切貸款手續，並出具相當貸款總額之撥款同意書交付賣方領取貸款。除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二、三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，買方不得通知貸款銀行止付或暫緩付款，如須買方親自會同辦理領取貸款手續時，亦不得藉故拖延拒辦。買方並同意簽發保證本票乙紙交付賣方，擔保賣方貸款金額之取得，賣方應於取得貸款後，於交屋之同時，無條件將保證本票返還買方。
5. 買方如未按賣方通知之日期處所辦理簽立銀行貸款手續，或中途通知貸款銀行止付或暫緩付款，或拒不配合辦理領取貸款手續時，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記之日起五日內，以現金或即期支票給付賣方，逾期不予給付時，依第(二)項約定辦理。
6. 買方如有自行向金融機構辦理抵押貸款之必要，應於通知之期限內，以書面通知賣方，並全權委任賣方指定地政士所排定之貸款時程辦理之，且應於賣方通知辦理對保手續時，出具相當於貸款總額之撥款同意書及保證本票交付賣方，配合辦理領取貸款手續，以為擔保賣方貸款金額之取得，賣方應於貸款、撥付款手續後，完成交屋之同時，無條件將保證本票返還買方。
7. 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。
8. 如買方依第八條第三項約定指定第三人辦理建物所有權移轉登記者，買方應負責讓第三人承擔並履行本款約定買方對賣方應負擔之義務及責任。
9. 本契約有銀行抵押貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二款、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。

三、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。

買方簽名：

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。

買方簽名：

### 第三條：本預售屋履約擔保機制

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日盛國際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。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 第四條：土地所有權移轉登記期限

- 一、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。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、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。
- 四、第一款之辦理事項，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。

## 第五條: 稅費負擔

- 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，但買方未依第四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、本契約之買賣價金，如買方需收據時，收據之印花稅由買方自行負擔。
- 五、為維護良好生活品質及全體住戶之共同權益，買賣雙方同意，於管理委員會成立前(買方)應預繳四個月之管理費為代管理金。管理委員會成立後之管理費暫定每月應繳為房屋每坪新台幣 90 元整;住戶持有之平面汽車位清潔費每位新台幣 600 元整，機車位清潔費每位新台幣 200 元計算。上揭費用日後如有調整必要，得經召開區分所有權人大會決議為之。
- 六、本條第一款至第五款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。
- 七、如買方有公證之需求，其公證所產生之費用皆由買方負擔。

買方簽名：

## 第六條: 分管約定方式

- 一、買方同意事項如下並另行簽訂【附件三】《分管約定專用同意書》。
- 二、本社區分管約定專用如下：
  - (一)本社區地上壹樓 A 戶、B 戶之院落，如【附圖二】《壹樓分管約定專用平面圖》所示。
  - (二)其他未約定專用部分之法定空地，其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

## 第七條: 違約條款

- 一、賣方違反房屋預定買賣契約書「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、賣方違反房屋預定買賣契約書「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、解除契約之處理：

(一)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。

(二)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。

(三)買賣雙方當事人除依前兩款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

(四)契約無論經買方或賣方解除者，買方或其指定人依第四條、第八條第三項約定取得第一條所載本預售房地及停車空間所有權者，買方應負責將本預售房地及停車空間所有權移轉登記予賣方或賣方指定人。

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。

## 第八條：特別條款

一、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。

二、買方於訂立契約後，如無違反本契約之約定，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。經賣方同意，買方得將本契約之權利義務概括轉讓他人，轉讓行為於正式換約後始生效力。但買方應與受讓人對賣方負連帶責任，並須付清因此所生之一切規費及稅賦，以及本契約土地總價金千分之\_\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之作為手續費。但受讓人為買方之配偶及直系血親者，免收手續費。買方對將本契約之權利義務概括轉讓他人所產生贈與稅及交易所應自行申報繳納。



## 第十一條：相關契約及附件

- 一、本約房屋之基地由買方另價購，本契約和買方與簽訂之「鳳翔房屋預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，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。
- 二、本買賣契約所載之房屋及土地兩者間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一標的物亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 三、本契約之附件及附圖，均視為本契約之一部分，其效力與本契約相同，附件如下：
  - (一) 附件：
    1. 付款明細表
    2. 委任貸款契約書
    3. 分管約定專用同意書
    4. 委託代刻印章授權書
  - (二) 附圖：
    1. 壹層平面圖
    2. 壹樓分管約定專用平面圖

## 第十二條：本契約之修訂

雙方均得以書面修訂本契約，並按法令規章及善良風俗慣例處理之。

## 第十三條：本契約之效力

本契約經雙方或其代理人簽名、蓋章後生效。本契約之效力及於雙方之繼承人、繼受人及使用人。

## 第十四條：契約分存

本契約壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯 絡 電 話：(0)

(H)

通 訊 地 址：

賣 方：

邱猷堂 邱顯林

邱國銓 邱顯進

卓培煙 黃璿霓

謝佳儒 林大釗

徐玄帝 林美金

興遠建設有限公司 12637478

代理人：興遠建設有限公司

統 一 編 號：12637478

電 話：(02)-2249-5583

通 訊 地 址：新北市中和區橋和路 117 號 1 樓

不動產經紀業名稱：梁茂廣告有限公司

負 責 人：謝 佳 儒

統 一 編 號：27733148

通 訊 地 址：台北市中山區合江街 29 號 2 樓之 2

電 話：(02)2727 - 8866

不動產經紀人：楊 宗 諺

發 證 號 碼：(111)新北經字第 003893 號

通 訊 地 址：新北市板橋區忠孝路 196 巷 18 之 1 號

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

PHOENIX  
鳳翔

姓名 /

戶別 /

單位編號 /



所示\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓，面積計為：

\_\_\_\_平方公尺(合計\_\_\_\_坪)。共壹戶(以下稱本預售房屋)，包括：

(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)。包括：

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(大公)面積計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(三)共有部分(小公)面積計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(四)主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_%。

二、前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面積誤差互為找補。

三、車位部分：

(一)汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位屬法定停車位，地下第\_\_\_\_層，平面式，依【[附圖二](#)】《[建造執照核准之買賣標的停車空間平面圖](#)》，編號第\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，編號第\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，其車位規格為長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。編號第\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，其車位規格為長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺。

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(計算方式如附表所示)。

(二)本大樓停車空間包含車位、車道及其它必要空間，其總面積共3626.69平方公尺(1097坪)，均登記為共有部分，無獨立權狀。停車空間面積占共有部分總面積之比例約為41.52%。

計算式： $3626.693/8733.677=41.52\%$

**第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算**

一、 共有部分(大公)面積：

地下叁層：一般安全梯、戶外特別安全梯、緊急用供行動不便者使用、緊急用升降機、梯廳兼排煙室、消防機房、水箱。

地下貳層：一般安全梯、戶外特別安全梯、緊急用供行動不便者使用、緊急用升降機、梯廳兼排煙室、水箱。

地下壹層：無障礙特別安全梯、戶外特別安全梯、緊急用供行動不便者用、緊急用升降機、梯廳兼排煙室、垃圾資源回收室、垃圾車暫停車位、電信室、台電配電室、發電機房、防災中心、受電箱、機車車道、機車位、自行車位、車道、防空避難室兼停車空間、無障礙汽車位(編號:120、121)、無障礙機車位(編號:95、96)。

壹層：無障礙特別安全梯、特別安全梯、緊急用供行動不便者使用、緊急用升降機、梯廳、排煙室、管委會空間、車道、汽車車道、交誼廳。

貳層至貳拾肆層：無障礙特別安全梯、特別安全梯、緊急用供行動不便者使用升降機、緊急用升降機。

屋頂突出物：屋壹層至叁層、屋頂平台等，並包含依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

共有部分(大公)面積之分攤計算方式係依買受本戶主建物加附屬建物面積與全區各戶主建物加附屬建物面積總和之比例為計算。

二、 共有部分(小公)面積：

貳層至貳拾肆層：梯廳、排煙室、陽台。

共有部分(小公)面積之分攤計算方式係依買受本戶主建物加附屬建物面積與全區貳層至貳拾肆層之各戶主建物加附屬建物面積總和之比例為計算。

三、 共有部分(車公)面積：

地下叁層：車道、停車空間(編號 01~50 號計 50 位)

地下貳層：車道、停車空間(編號 51~99 號計 49 位)

地下壹層：停車位(編號 100~119 號計 20 位)

共有部分(車公)面積之分攤計算方式係依買受車位之承購戶，以購買車位數為分子、共有部分(車公)總車位數為分母，即每位車位持分為 1/119；由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)約定專用使用權予本承購戶持分取得；預售時之車位數量，如經主管機關變更調動者，依使用執照竣工圖為準。

四、 本「鳳翔」共有部分總面積計 8733.677 平方公尺 (2641.93 坪)；專有部分

總面積計 9375.669 平方公尺 (2836.13 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「鳳翔」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第五條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房地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為計算標準。
- 二、依第三條計算之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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款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、汽車停車位之面積包括停車位位置、車道空間在內，由汽車停車位承購人持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。未承購汽車停車位者，願拋棄汽車停車位之管理、使用、收益、處分之權利，並同意不干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 五、買方所購買之汽車停車位無獨立所有權狀，依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管、使用及收益停車位。

#### 第六條：房屋契約總價及付款方式

- 一、本契約房屋買賣總價款為新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整(含車位價款)。

##### (一)房屋價款：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。(含營業稅)

1. 專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

(1) 主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

(2) 附屬建物陽台部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

(1) 房屋共有部分(大公)價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
仟\_\_\_\_\_佰元整。

(2) 房屋共有部分(小公)價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
仟\_\_\_\_\_佰元整。

(二) 車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

## 二、 前款買賣價款之付款條件及方式

(一) 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。

(二) 買方應按賣方通知付款之日起五日內(其通知日以郵戳為憑)，在賣方通知付款處所或金融機構專戶以現金、匯款或即期支票付款，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，雙方同意依本契約第十六條違約條款之約定處理；但前開情形賣方同意緩期支付者，不在此限。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)。

(三) 銀行抵押貸款部分：

1. 第六條第一款契約買賣總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整，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。

2. 買方得委任賣方向金融機構辦理抵押貸款以貸得金額逕付賣方為付款方式，貸款手續同意委由賣方統一辦理，如【附件二】委任貸款契約書。

3. 買方同意以其承購本預售房屋及選定停車空間，連同所占坐落基地所有權應有部分為擔保物，辦理抵押權設定登記予金融機構進行貸款，並同意賣方於本預售房地所有權移轉登記完成時，由賣

方領取全部貸款金額，以為付款方法。

4. 買方應按賣方通知期限及地點，備齊所需證件及書表，並依貸款金融機構之貸款程序，辦理完成一切貸款手續，並出具相當貸款總額之撥款同意書交付賣方領取貸款。除有違反第九條第二、三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，買方不得通知貸款銀行止付或暫緩付款，如須買方親自會同辦理領取貸款手續時，亦不得藉故拖延拒辦。買方並同意簽發保證本票乙紙交付賣方，擔保賣方貸款金額之取得，賣方應於取得貸款後，於交屋之同時，無條件將保證本票返還買方。
5. 買方如未按賣方通知之日期處所辦理簽立銀行貸款手續，或中途通知貸款銀行止付或暫緩付款，或拒不配合辦理領取貸款手續時，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記之日起五日內，以現金或即期支票給付賣方，逾期不予給付時，依第(二)項約定辦理。
6. 買方如有自行向金融機構辦理抵押貸款之必要，應於通知之期限內，以書面通知賣方，並全權委任賣方指定地政士所排定之貸款時程辦理之，且應於賣方通知辦理對保手續時，出具相當於貸款總額之撥款同意書及保證本票交付賣方，配合辦理領取貸款手續，以為擔保賣方貸款金額之取得，賣方應於貸款、撥付款手續後，完成交屋之同時，無條件將保證本票返還買方。
7. 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。
8. 如買方依第十八條第三款約定指定第三人辦理建物所有權移轉登記者，買方應負責讓第三人承擔並履行本款約定買方對賣方應負擔之義務及責任。
9. 本契約有銀行抵押貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二款、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。

三、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。

買方簽名：

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。

買方簽名：

## 第七條：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日盛國際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。

### 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連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第八條：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 5512.638 平方公尺（1667 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 3626.69 平方公尺（1097 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，於 [第十七條分管特約](#) 及 [【附件九】「鳳翔社區規約」](#) 所示。

### 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，於 [第十七條分管特約](#) 及 [【附件九】「鳳翔社區規約」](#) 所示。

## 第九條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本預售屋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含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，但如造成買方生命、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。
- 五、本契約主建物及共有部分所需自來水、電力、瓦斯等配管及裝置，由賣方統一辦理申請手續，並配合裝設。
- 六、施工中除下列情況外，雙方均不得任意變更設計而為施工
  - (一) 本大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防(含排煙)，污水等之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置需求或賣方認為需另行變更設計時，賣方得逕行為之。
  - (二) 鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
    - 1. 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備等、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需要時。
    - 2. 本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統等，在不影響買方之居住使用之情況下，得由賣方逕行變更。以上變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
  - (三) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
  - (四) 買方因特殊需求，在不影響工程進度、房屋結構安全、主要管路配置及外觀設計下，經賣方同意得室內設計變更，其變更設計以一次為限，並約定：
    - 1. 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。
    - 2. 買方應於賣方通知期限內提出變更設計內容，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準。

3. 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。
4. 工程變更事項經買賣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，買方應於追加帳簽認日起十日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，買方得於交屋保留款中予以扣除。
5. 買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。
6. 買方若自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，惟應遵守本契約【[附件九](#)】「[鳳翔社區規約](#)」之相關規定。

#### 第十條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已於民國 109 年 03 月 13 日開工，於民國 116 年 12 月 12 日前完成主建物、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發生，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。

#### 第十一條：房屋所有權移轉登記期限

- 一、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。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
  - (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。
- 四、第一款之辦理事項，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。
- 五、雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值。
- 六、辦畢所有權移轉登記經地政主管機關核發之所有權狀，依第十二條約定（驗收）完成點交及手續之同時一併交付買方。

## 第十二條：預售房屋驗收及點交

- 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。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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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、住戶規約、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、賣方代繳稅費之收據交付買方及交屋證明書影本、鑰匙交付給買方，本契約則無需返還。

五、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。

買方簽名：

六、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。

七、自交屋完成日起，不論已否遷入，買方仍應負擔本契約房屋及停車空間之水電費、共有使用部分水電費、大樓公共管理費、清潔費及公共設施、電梯、停車空間等維護費。

### 第十三條：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選任管理負責人後七日內，應會同管理委員會或選任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、另有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施【[附件四](#)】《[法定空地、公共空間及外觀美化與規劃約定書](#)》)部分，亦同時由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設無償贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無權要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利。

四、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續(含拒不於點交清冊上簽名或用印)，則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，視同點交完成。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人)、機電、機

械設備、電梯設備、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

#### **第十四條：稅規費暨其他費用負擔約定以及預繳代管理金**

- 一、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。
- 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、本契約之買賣價金，如買方需收據時，收據之印花稅由買方自行負擔。
- 四、為維護良好生活品質及全體住戶之共同權益，買賣雙方同意，於管理委員會成立前(買方)應預繳四個月之管理費為代管理金。管理委員會成立後之管理費暫定每月應繳為房屋每坪新台幣 90 元整；住戶持有之平面汽車位清潔費每位新台幣 600 元整，機車位清潔費每位新台幣 200 元計算。上揭費用日後如有調整必要，得經召開區分所有權人大會決議為之。
- 五、本條第一款至第四款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。
- 六、如買方有公證之需求，其公證所產生之費用皆由買方負擔。

買方簽名：

#### **第十五條：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，結構體部分(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)負責保固壹拾伍年；固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚、壁磚、廚具設備、衛浴設備、水電管線…等)負責保固壹年；防水保固壹年；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、本大樓公共消防設備、監控設備、機電設備、電梯設備及其他公共設施及配件，於管委會成立始負保固責任壹年。
- 四、於保固期間，賣方為施作修繕工作，倘須進入買方買受之本預售房屋檢修時，買方應配合進入檢修，但因檢修工作而損害或移動買方之裝潢或傢俱時，應負修復之責。

#### **第十六條：違約條款**

- 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、解除契約之處理：
  - (一) 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。
  - (二) 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。
  - (三) 買賣雙方當事人除依前兩款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
  - (四) 契約無論經買方或賣方解除者，買方或其指定人依第十一條、第十八條第三項約定取得第三條所載本預售房地及停車空間所有權者，買方應負責將本預售房地及停車空間所有權移轉登記予賣方或賣方指定人。

## 第十七條：分管特約

- 一、本社區共用部分分管約定方式：
  - (一) 除壹樓A戶、B戶約定專用之院落外，其餘壹樓之法定空地為全體區分所有權人共有。
  - (二) 本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
  - (三) 屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平台使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
  - (四) 人行道留置與管理：本社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之無遮簷人行道，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
  - (五) 本約買方為產權登記人（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，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

## 二、本社區專有及約定專用部分分管約定方式：

(一) 社區地下壹層、貳層、參層除供作梯間通道、消防泵浦室、機房等、發電機室、蓄水池、電信機房、垃圾處理室等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，並得依法（約）出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難之用；未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，未購買者承諾放棄使用汽車停車位。除共同利益之管理及其他法律之規定外，買方同意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。除不得堆置妨礙停車或防空避難之障礙物，所有權人依法（約）得自由處分所有之停車位，買方不得異議。

(二) 本社區地下壹層、貳層、參層規劃之汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，按其位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

### (三) 約定專用事項：

1. 買方同意事項如下並另行簽訂分管約定專用同意書，如【[附件五](#)】[分管約定專用同意書](#)及壹樓分管約定專用平面圖、貳樓及貳拾參樓分管約定專用平面圖）。
2. 本社區地上壹樓A戶、B戶之院落，如【[附圖九](#)】[壹樓分管約定專用平面圖](#)所示。
3. 本社區地上貳樓A戶、B戶、C戶、D戶之露台，【[附圖十](#)】[貳樓分管約定專用平面圖](#)。
4. 本社區地上貳拾參樓A戶、B戶之露台，【[附圖十一](#)】[貳拾參樓分管約定專用平面圖](#)所示。

依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該樓層緊鄰之住戶永久專





建，此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。

十一、賣方依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

- (一) 得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
- (二) 買方應於交屋後需裝潢之同時預繳裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，買方不得提出異議，若有不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- (三) 賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理費及清潔費等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由交屋日起所收代管理金支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費（含公水、公電、機械、機電設備、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之）後，該筆基金之餘額（若有）始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。
- (四) 自前款賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，買方同意賣方就本社區共同使用部分水電、機械、機電設備、管理及清潔等費用，自第壹戶交屋日起次月，得以本約[第十三條](#)所收款項直接支付。
- (五) 本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- (六) 本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬賣方或向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。買方充分了

解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。

(七) 於代管期間結束前，本社區入口之門廳、電梯、通道、屋頂平台等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

十二、 買方及管理負責人（含管委會）不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。任何妨礙賣方使用或要求支付對價者（含管委會及管理人），應負損害賠償責任。

### **第十九條：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。

### **第二十一條：送達**

因本契約之表示或通知，均應以書面為之，並以本契約所載之地址為送達地址，一方送達地址如有變更，應於變更之日起五日內，以書面通知他方，一方如未為送達地址變更之通知，他方以原送達地址所為之送達，即生送達之效力，一方不得異議。

### **第二十二條：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。

### **第二十三條：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。

### **第二十四條：相關契約及附件**

一、 本約房屋之基地由買方另價購，本契約和買方與簽訂之「鳳翔土地預定

買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，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。

- 二、本買賣契約所載之房屋及土地兩者間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一標的物亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 三、本契約之附件及附圖，均視為本契約之一部分，其效力與本契約相同，附件如下：

(一) 附件

- 1. 付款明細表
- 2. 委任貸款契約書
- 3. 建材設備表
- 4. 法定空地、公共空間及外觀美化與規劃約定書
- 5. 分管約定專用同意書
- 6. 委託代刻印章授權書
- 7. 建造執照影本
- 8. 不動產開發信託證明、補充說明書
- 9. 鳳翔社區規約

(二) 附圖

- 1. 建造執照核准之買賣標的房屋平面圖
- 2. 建造執照核准之買賣標的停車空間平面圖
- 3. 地下室平面圖（地下參層）
- 4. 地下室平面圖（地下貳層）
- 5. 地下室平面圖（地下壹層）
- 6. 壹層平面圖
- 7. 屋突壹層平面圖
- 8. 屋突貳層及屋突參層平面圖
- 9. 壹樓分管約定專用平面圖
- 10. 貳樓分管約定專用平面圖
- 11. 貳拾參樓分管約定專用平面圖

**第二十五條：本契約之修訂**

雙方均得以書面修訂本契約，並按法令規章及善良風俗慣例處理之。

**第二十六條：本契約之效力**

本契約經雙方或其代理人簽名、蓋章後生效。本契約之效力及於雙方之繼承人、繼受人及使用人。

**第二十七條：契約分存**

本契約壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯 絡 電 話：(0)

(H)

通 訊 地 址：

賣 方：興遠建設有限公司

負 責 人：邱獻堂

統 一 編 號：12637478

聯 絡 電 話：(02)2249-5583

傳 真 電 話：(02)2244-1655

通 訊 地 址：新北市中和區橋和路 117 號 1 樓

不動產經紀業名稱：梁茂廣告有限公司

負 責 人：謝佳儒

統 一 編 號：2773-3148

通 訊 地 址：台北市中山區合江街 29 號 2 樓之 2

電 話：(02)2727-8866

不動產經紀人：楊宗諺

發 證 號 碼：(111)新北經字第 003893 號

通 訊 地 址：新北市板橋區忠孝路 196 巷 18 之 1 號

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日