

第 二 條 房地車位標示

一、土地座落：

新北市林口區建林段 594. 596. 597 地號等 3 筆土地，面積共計 1891.39 平方公尺(約 572.15 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內「盛德富」編號第_____棟第_____樓第_____戶(本社區共計 75 戶)，為新北市政府工務局核准 110 年 07 月 26 日第 337 號建造執照核准興建地上十三層地下二層建築物。(本社區全區配置如【附圖一】，本戶房屋單元平面如【附圖_____】)。

三、買方購買之停車位依建造執照圖說編號為：

地下_____層編號第_____號之停車空間計_____位。
(建造執照核准之停車空間平面圖如【附圖_____】)

第 三 條 房地出售面積及停車位規格

一、土地面積：

買方購買「盛德富」編號_____戶_____樓之房屋其持分土地面積約_____平方公尺(_____點_____坪)。

二、房屋面積：

(一)本戶房屋買賣總面積(不含汽車停車位)，包括主建物、附屬建物、及其應持分之共有部份共約_____平方公尺(_____點_____坪)。

(二)汽車停車位(含車道及其他必要空間)持分之共有部份約_____平方公尺(_____點_____坪)。

(三)主建物面積占本戶房屋得登記面積(本戶建物登記總面積-本戶另購汽車停車位持分面積)之比例為_____%。

三、汽車停車位規格：

(一)買方購買之停車位依建造執照圖說為地下_____層編號第_____

號之平面式停車空間，本停車位屬(法定停車位自設停車位 無障礙停車位；以上皆無獨立權狀)，其規格詳如下：

- 1. 平面汽車停車位規格:寬 250 cm ，長 550 cm，高 210 cm
 - 2. 平面汽車停車位規格:寬 230 cm ，長 550 cm，高 210 cm
 - 3. 無障礙汽車停車位規格:寬 350 cm ，長 600 cm，高 210 cm
- 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，計算方式如附件二所示。

(二)買方購買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。

四、房屋、土地持分、車位面積計算及分配方式如(附件二)。

第 四 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本戶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、本戶房屋經地政機關登記之土地面積、主建物或房屋總面積與本契約第三條標示之本戶房地買賣總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；其超過部份，買方只找補百分之二為限（至多找補本契約所記載面積之百分之二），並於交屋時無息一次結清。
- 三、雙方同意面積誤差之找補單價，以本約第五條所載之土地、房屋主建物、附屬建物、共有部份各項價款分別除以(附件二)第壹條及第貳條所載本戶房屋各該項對應面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)為計算依據。
- 四、土地面積、主建物或本戶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。

五、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記；面積如有增減，買賣雙方同意應依上開規定互為找補。

貳、買賣價款及付款約定

第五條 契約總價

本契約總價款(含汽車停車位)合計新臺幣(以下同)

_____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整(含營業稅)。

一、土地價款：新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

二、房屋價款：新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整(含營業稅)。

1、專有部分：新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

(1)主建物部份：新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部份：新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部份：新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

三、汽車停車位價款：新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

第六條 付款約定

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。

本契約價款買方應按(附件一)「分期繳款明細表」按期繳款。

第七條 貸款約定

一、本契約(附件一)「分期繳款明細表」內之「金融貸款」金額，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、前項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，賣方同意依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___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、買方不辦貸款或減少貸款

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理產權移轉書類用印及金融機構貸款手續時，以書面通知賣方。本契約「分期繳款明細表」內之「金融貸款」金額，買方應按賣方繳款通知書之繳款期限內繳付(分別於領取使照十五日繳付「金融貸款」金額之百分之二十五，領取使照三十日繳付「金融貸款」金額之百分之五十，領取使照四十五日繳清「金融貸款」金額之餘款)。買方辦理金融機構貸款金額少於「分期繳款明細表」內之「金融貸款」金額時，其少貸金額應於賣方通知繳交過戶證件時以現金或即期支票壹次繳清予賣方。

四、辦理貸款程序

- (一)買方辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理產權移轉書類用印及金融機構貸款手續時，需預立各項取款或委託撥付文件同意由賣方直接領取貸款，以資抵付買方應繳房屋價款；買方指定貸款金融機構時並應填寫撥款委託書並取得貸款金融機構出具及用印之承諾書，承諾於賣方辦妥本契約買賣標的設定抵押權予金融機構二日內將金融貸款金額無條件直接撥款於賣方帳戶內(附件三之一)。
- (二)買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應於簽訂本契約之同時，填具(附件三)「代辦金融貸款委託書」，並遵循委託書所承諾之各項約定。
- (三)買方辦理貸款應注意下列事項：
 - (1)辦理金融貸款之金融機構由賣方統一代為洽辦。
 - (2)金融機構核撥貸款後之利息，由買方全額負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- (四)買方充份認知辦理本戶房地及(或)車位產權登記予買方時，需同時辦理設定抵押權予貸款金融機構。買方應將本契約所訂購之房地及(或)車位作為貸款擔保品，向貸款金融機構辦理抵押權設定登記手續(設定金額依承辦貸款銀行規定)並投保火災及地震保險，因辦理貸款所需支付一切費用及保險費均由買方負擔。買方並應與貸款銀行訂立借貸契約，其年限、利率及本金利息之繳付清償辦法，均按該金融機構當時之規定辦理。
- (五)買方一經委託賣方代辦貸款，即不得將本契約所訂購之房地及(或)車位另向其他銀行或團體、個人辦理抵押貸款。
- (六)為使賣方得以順利代辦各項手續，買方應依賣方通知，將其印章、戶籍謄本及其他必要之文件提供賣方使用，如因買方遲延提供上述文件而發生之損失，均應由買方負擔。

五、買方未依本條各項規定於賣方通知期限內提供資料、辦理貸款及對保手續、或未付清金融貸款差額、或未開立擔保本票，賣方得拒絕將本契約所訂購之房地及或車位產權移轉登記予買方，買方並願依第二十四條之罰則處理。

參、工程約定

第八條 開工及完工期限

一、本預售屋建築工程應在民國 111 年 03 月 01 日之前開工，民國 114 年 06 月 30 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。

但有下列各項情形之一時，得順延其完工期間：

(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、賣方如提前完工，買方絕無異議。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，雙方同意依第二十三條第一項違約之處罰規定處理。

第九條 建材及設備

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範圍，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、房屋內外應由賣方完成之設施及設備，詳見本契約(附件四)「建材設備表」。

第十條 公共設施修改保留權

- 一、一樓法定空地、各層樓電梯間、屋頂突出物及屋頂平台等共同使用部份之規劃(如花台、植栽、景觀、綠化、鋪面等)，悉依設計建築師之細部設計為準。
- 二、本社區建物房屋之建造執照圖說，若嗣後經主管機關或公用事業單位要求變更部分設計，如僅涉及共用部份，於不影響買方專有部份之權益時，悉依主管機關或公用事業單位要求修改。
- 三、賣方於不影響買方專有部份之權益時，保有申請建築戶數合併或分拆之權利且無須知會買方，買方不得異議。

第十一條 變更設計處理原則

- 一、買方申請變更設計，以不影響房屋之外觀及安全為限；建物外牆、承重牆、消防設施、管道間、樓電梯間、浴室及樑柱位置不得要求變更。
- 二、買方如欲變更房屋室內隔間及裝修設計時，應於接獲賣方通知期限內以書面向賣方申請(原則以一次為限)，經賣方同意並繳清增加費用後始得辦理變更施工。變更所需費用由賣方訂定統一單價做為加減帳之依據，工程加帳買方於賣方通知後七日內支付予賣方，工程減帳由賣方簽認後於交屋時一併結清。
- 三、若買方未在約定期間內完成書面簽認並付清增加費用時，視同買

方無條件取消變更設計之要求，賣方為避免影響工程進度，得按原合約圖樣施工，買方絕無異議。

四、買方以口頭或電話提出變更設計申請，對賣方不生效力。變更設計處理辦法詳(附件五)「房屋變更工程處理辦法」。

第十二條 住戶室內裝潢處理原則

買方自行施作裝潢須俟賣方交屋後為之，以免干擾或混雜工程之進行。買方同意於施作前，預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，同時需遵照(附件八)「裝潢施工須知」，於裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還保證金。

第十三條 住戶建物外觀處理原則

本社區建物外觀建材、材質、顏色、造型，一樓法定空地(分管除外)、屋頂平台等共同使用部份之規劃(如花台、植栽、景觀、綠化、鋪面等)，如買方欲行修改應經社區管理委員會同意並依住戶規約辦理。

肆、產權登記

第十四條 所有權移轉登記

- 一、房屋土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，賣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。賣方違反前項之規定，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。
- 二、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。

(三)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。

(四)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。

三、房地產權登記及代辦貸款（含抵押權設定）手續時，因係整體作業，買方同意由賣方指定之地政士（代書）統籌辦理。買方應於簽訂本契約時繳付身分證影本，並同意委由賣方依（附件六）「代刻印章及身份證影本使用授權書」代刻印章一枚使用，日後如需要買方出面補蓋印章、出具證件時或繳納各項稅費，買方應依賣方或承辦地政士通知七日內配合。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。

四、本契約書之買方即為所有權登記名義人，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。

五、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。

第十五條 產權登記稅費

買賣雙方應負擔之稅費除依有關法律規定外並依下列規定辦理：

一、地價稅：以賣方通知交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔。如稅期已開始而尚未開徵時，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：以賣方通知交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月數比例分算稅額。
- 三、土地增值稅：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 30 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。但如買方未依賣方通知時限內備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記予買方之登記規費、印花稅、契稅(依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格為準)、代書代辦手續費、貸款保險費及各項附加之稅捐，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。)
- 五、本房屋因辦理銀行貸款所生之手續費、保險費、抵押權設定相關登記規費及代書代辦手續費由買方負擔。
- 六、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。

以上各項應由買方負擔之費用，買方應於賣方通知辦理產權移轉書類用印及金融機構貸款手續時預繳予賣方，迨賣方取得正式單據，於交屋時一併結算並多退少補。

第十六條 其他買方應負擔之費用

- 一、買方同意於交屋日起三十日後，不論已否遷入，收費單據記載於何人名義下即應負擔本戶水電費、天然瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 二、預付六個月管理費_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。(按建物權狀面積(不含車位)每坪每月 80 元，及汽車停車位每位每月 500 元。)

買方簽名：

伍、交屋及保固責任

第十七條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶房屋一切主建物、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，並應達成天然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，賣方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。
- 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款方式處理。
- 四、本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管及預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，均由賣方負擔。

第十八條 交屋

- 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、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 三、賣方通知買方或登記名義人於指定地點時間點交房屋，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、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）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。

第十九條 保固責任

- 一、本戶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，賣方對結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物等涉及結構部分，負責保固十五年，固定建材及設備部份（如門窗、粉刷、地坪建材、衛浴設備、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、前項期限逾期後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、室內防水部份賣方自領取使用執照之日起負責保固三年，防水保固範圍系指室內部份，不含結露凝水之自然現象；外牆及戶外設施（陽臺、露臺、雨遮、屋簷等）吸水、排水、洩水屬正常現象，不視為滲漏。
- 四、公共設施及共同使用部份自管理委員會點收完成日起（或視為點收完成日起）賣方負責保固一年（玻璃、燈泡、滅火器換藥、消防泡沫液、發電機柴油等或其他依常情歸屬消耗品者除外）。
- 五、有下列事項者，不列入賣方保固範圍內：
 - （一）買方擅自進行改建或加建者。
 - （二）買方因裝潢施工、拆除隔間、更改原有設備或水電系統而導致破壞房屋原有功能者。
 - （三）買方擅自於樑柱、外牆、樓板拆除或開孔導致房屋結構受損或裝修龜裂、破壞或漏水者。
 - （四）買方使用不當或遭故意破壞者，或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。

- (五)天災或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。
- (六)消耗品：花、草、樹木、玻璃製品（玻璃、燈泡、燈罩）、紗門、紗窗、藥劑、填裝物、填充物、油料等或其他依常情可歸屬消耗品者。
- (七)本社區公設消防部份業於使用執照申請時勘驗合格，如社區之年度消防檢查另需增加設備或消耗品皆由社區自行負擔。
- (八)買方完成交屋驗收後，因使用、裝修施工、或自然變化，產生之外觀刮痕、磨損、色差、細紋等。
- (九)買方管理或使用不當，致裝潢施工雜物或生活廢棄物等落入污廢水管，造成排水管線堵塞者。

陸、分管約定及社區管理

第二十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、本社區地下層共二層，總面積約 2269.6 平方公尺(686.5 坪)，扣除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外，其餘面積約 1099.5 平方公尺(332.6 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社區購買汽車停車位之承購戶。
- 二、其他共同使用部份買方全體住戶同意依(附件十一)「約定專用及使用區分」，所訂內容及分管方式管理使用。

第二十一條 社區管理

- 一、買賣雙方同意自通知本社區第一戶交屋日起由賣方（或賣方委託專業管理公司）代管本社區公共事務。本社區全體區分所有權人應於賣方代管本社區公共事務期間依公寓大廈管理條例成立管理委員會。其管理方式參考本契約書(附件七)「社區管理規約」。
- 二、賣方代管期間之物業管理或保全公司服務人員之薪資、共用部份之各項管理費、清潔費、維護費、公共水電費等由買方預繳管理費支付(公電亦得分攤各戶)。俟管理委員會成立後，賣方將預繳

管理費餘額及收支明細，移交本社區管理委員會續辦。

- 三、賣方按「公寓大廈管理條例」之規定，依使用執照內所載工程造價之法定比率，提撥之法定公共基金，於管理委員會成立完成備查暨開設金融機構或郵局帳戶並受領公共設施後，由管理委員會向主管機關申請撥付。
- 四、賣方依規定提撥繳納之公共開放空間管理維護基金併入新北市公寓大廈公共基金專戶內，並於管理委員會成立完成備查並完成受領公共設施後，向主管機關申請撥付專款專用。
公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：
 - (一)公共開放空間設施物維修或更新費用。
 - (二)公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
 - (三)公共開放空間所需水電及清潔費用。
 - (四)公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
 - (五)其他有關公共開放空間管理維護所需費用。
- 五、管理委員會或區分所有權人會議不得有妨礙賣方對於尚未售出之房地或車位讓售、出租或設定其他權利予第三人之行為或措施。
- 六、特別約定：本社區自領取使用執照之日起，一年內之社區保全費用由賣方支付。

第二十二條 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、賣方於成立管理委員會(或推選管理負責人，以下同)後七日內，應排定時間會同管理委員現場針對水電、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，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、管理委員會得代表全體區分所有權人與賣方辦理公共設施之點收，關於公共設施所生之爭議或糾紛，管理委員會得代表全體區分所有權人與賣方進行協議及和解。
- 四、管理委員會應依賣方通知之期限內點收公共設施。點收公設由賣方備妥現有設備清冊由管委會進行設備數量清點確認。設備數量清點無缺，並依公寓大廈管理條例第五十七條完成系統檢測，確定功能正常無誤後，即完成點收移交。公設現況如有其他瑕疵，管理委員會應一次以書面列出，由賣方於公設點交後完成修繕。
- 五、管理委員會不得藉部份瑕疵或修繕為由拖延或拒不辦理點收公共設施，經賣方通知逾期未點收者，視為點收完成，賣方不因管理委員會延遲點收而延長保固期限。
- 六、管理委員會不得以額外要求之增設項目拖延或不配合辦理公設點交。
- 七、景觀植栽之點交，以大型喬木正常存活為主，季節性花草灌木依現況點交。
- 八、因買方全體住戶之因素未能成立管理委員會，或未能點收公共設施者，買方得視為已由全體區分所有權人完成點收公共設施，買方無條件同意賣方得逕為結束託管責任，相關之公共設施設備清冊（由管理單位保管）及預收管理費、裝潢保證金餘額等，賣方及管理單位得逕行交付賣方指定之律師保管，俟管理委員會正式成立，並給付律師保管費用後，由管理委員會自行領取。

柒、違約處罰

第二十三條 賣方違約罰則

- 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、賣方違反第二十六條「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、買方依第一項或第二項解除契約時，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，並應同時賠償本契約買賣總價款百分之____(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、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，以致使賣方不能交付房屋時，雙方同意解除本契約，解約時賣方應將買方所繳價款加計按照台灣銀行一年期定期存款利率計算之利息返還予買方。
- 五、買方除依前四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條 買方違約罰則

- 一、買方應繳之各期房地或車位價款、銀行貸款、或本契約內任何費用等，應於接獲賣方繳款通知後七日內以現金或即期支票或以金融機構匯款方式繳付。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份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、買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，雙方同意依違規之處罰規定處理。賣方得沒收依本契約買賣總價百分之____(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(但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限)。
- 三、除本契約另有規定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人為擔保或質押，否則視為違約，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，均視同買方發生給付遲延，經賣方催告未於十日內另為繳清應付款項者，賣方得逕行主張解除契約，並依前

項約定辦理。

- 四、本契約買方如有辦理金融機構貸款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除賣方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點貸款予賣方。
- 五、買方遲延履行本約所定其他義務時（如繳交辦理過戶証件、申請及領取貸款文件、開立保證本票、配合銀行對保等），賣方得準用本條第二項之違約罰則處理。
- 六、賣方除依前五項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

捌、附 則

第二十五條 留置權約定

買方於尚未付清買賣價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對本戶房地及或車位之產權憑證有留置之權，買方絕無異議。

第二十六條 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___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。

第二十七條 履約擔保

本房屋土地預定買賣契約應辦理履約擔保，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，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 知築實業有限公司 (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。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。

第二十八條 繼受效力約定

- 一、本契約之規定，對於買賣雙方權利義務之繼受人或繼承人同樣具有約束力。
- 二、本契約有關分管之約定，對於買方房屋之承租人、受讓人與繼承

人同樣具有約束力。

第二十九條 通信地址

買賣雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本契約所載地址附郵為之（重要事項應以掛號為之），雙方如有地址變更應立即以書面通知對方，如因他遷、拒收或其他無法送達事由而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十條 管轄法院

雙方若有任何爭議事項，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決，若未克解決而發生消費訴訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 契約承諾與用印約定

- 一、 買賣雙方瞭解並同意本買賣所議各項條件及賣方銷售人員之承諾事項均已明列於本契約中，其他任何口頭承諾或未載明於本契約書內之敘述，均視為無效。
- 二、 買賣雙方於訂立本契約前，簽立之訂單、購屋證明單或其他議約條件，其內容與本契約不符之處，概以本契約為準。
- 三、 買賣雙方同意本契約含附件、附圖、附約內頁不加蓋騎縫章並不影響本契約效力。

第三十二條 本契約之附件為本契約之一部份。本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

附 件：

- (一) 分期繳款明細表
- (二) 房屋、土地持分、車位面積計算及分配方式
- (三) 代辦金融貸款委託書
- (三之一) 銀行撥款委託書及承諾書
- (四) 建材設備表
- (五) 房屋變更工程處理辦法
- (六) 代刻印章及身份證影本使用授權書
- (七) 社區管理規約
- (八) 裝潢施工須知
- (九) 停車場使用規定
- (十) 個人資料保護法告知事項
- (十一) 約定專用及使用區分
- (十二) 建造執照影本

建照附圖：

- 【一】 全區平面圖
- 【二】 一樓空地約定專用分管平面圖(及開放空間範圍)
- 【三】 地下一層平面圖
- 【四】 地下二層平面圖
- 【五】 二層平面圖
- 【六】 三-十二層平面圖
- 【七】 十三層平面圖
- 【八】 屋突一層平面圖
- 【九】 屋突二、三層平面圖

立契約書人

買方姓名：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

E - M a i l：

賣方：盛德建設股份有限公司

法定代理人：何慧君

統一編號：53725329

公司地址：新北市林口區文化二路一段 266 號 6 樓之 1

公司電話：(02) 2609-7811

不動產經紀人：

姓名：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（一）分期繳款明細表

附件（二）房屋、土地持分、車位面積計算及分配方式

壹、本戶房屋(含汽車停車位)買賣總面積包括主建物、附屬建物、及其應持分之共有部份共約_____平方公尺(_____點_____坪)。

一、房屋面積：共計約_____平方公尺(_____點_____坪)。

(一) 專有部分面積合計約_____平方公尺(_____點_____坪)。

1、主建物面積：約_____平方公尺(_____點_____坪)。

2、附屬建物(陽台)面積：約_____平方公尺(_____點_____坪)。

(二) 共有部份：面積約_____平方公尺(_____點_____坪)。

二、汽車停車位：持分之共有部份約_____平方公尺(_____點_____坪)。

三、共有部份各所在位置參考【附圖一～九】，包含以下各項：

(一) 地面層以上：包含管委會使用空間、梯廳、樓梯間、電梯間、管道間、屋頂突出物1~3層。

(二) 地下層：包含地下一、二層樓梯間、電梯間、水箱、緊急發電室、機房、消防機房、設備機房、法定機車區、台電配電室、受電箱室、電信機房、垃圾處理區、汽車停車位、部份車道等，及其他依法令應列入共有部分之項目。(以上所舉屬例示性質，其他設施設備依實際使用情況係供本社區住戶共同使用者均之)。

(三) 共有部分面積計算原則：

1、本社區專有部分總面積計約 4285.3 平方公尺(1296.3 坪)。

2、本社區共有部分總面積計約 3356.5 平方公尺(1015.3 坪)。

3、本社區房屋持分之共有部分總面積計 2257.0 平方公尺(682.7 坪)。

4、本戶共有部分之權利範圍係依本戶專有部分面積與本社區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區房屋(不含車位)持分之共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

5、本社區車位持分之共有部分面積計約 1086.3 平方公尺(328.6 坪)，本社區所設不同形式之汽車停車位，每位車位持分之共有部分面積皆約為 6.2 坪，占共有部分總面積之比例約十萬分之 611 。

6、本社區房屋所有權人有購買汽車停車位者，其車位應持分包括該停車位面積及部分車道面積，並約定專用使用權。

貳、本戶房屋之土地持分面積：

一、本契約房屋持分土地為十萬分之_____，約_____平方公尺(_____點_____坪)。

二、計算方式說明

各戶房屋其土地持分計算方式為：

基地總面積×(本戶房屋專有部分面積/本社區區分所有全部專有部分總面積)。

三、如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記；面積如有增減，買賣雙方同意應依第四條規定互為找補。

附件（十一）約定專用及使用區分

本約定專用及使用區分相關規定含附圖內容，經買方審閱並同意，對於買方之承租人、受讓人與繼承人同樣具有約束力。

買方簽章：

賣方簽章：

一、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。

二、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。

三、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分、應於規約草約訂定之。

四、地下層：

（一） 1、本社區地下層汽車停車空間共有法定及自設汽車停車位計 53 位（含無障礙停車位 2 位），均由購買停車位住戶按【附圖三】、【附圖四】示購買編號單獨管理、使用、處分、收益，其持分面積登載於建物共有部分登記簿內。

2、未購汽車停車位者，不得基於共有關係要求使用、利用任何汽車停車位，或對於汽車停車位主張任何權益或有任何妨礙購買汽車停車位之住戶使用其停車位之行為。

（二） 汽車停車位平時專供停放汽車使用，不得放置物品及設置妨礙停車或防空避難之障礙，如因緊急或防空避難需要，應無條件開放供公眾使用。

(三) 法定機車車位由社區成立之管理委員會訂定管理使用辦法供社區住戶共同使用。

五、社區各樓梯間、電梯間、巷道、車道、均屬公共通行使用，任何住戶均不得佔用或放置影響通行物或作停車使用。

六、本社區約定專用之露臺均屬無償使用之空間，使用者應合法管理維護及使用，不得搭蓋任何形式之違章建築。

七、本社區各區分所有權人均同意並遵守以上約定專用事項，非經各約定專用範圍所屬區分所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議，做成有妨礙各約定專用範圍所屬區分所有權人對於上開各約定專用範圍使用管理之決議。