

預售房屋土地買賣契約書

契約審閱期

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：_____

買方：

立房地買賣契約書人

賣方：東家建設股份有限公司

茲為【比漾好境】(以下簡稱本建案)房地買賣事宜，買方已充分明白本「預售房屋土地買賣契約書」(以下簡稱本契約)之內容，雙方同意簽訂本契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地出售面積、標示、共有部分項目及停車位規格

一、土地坐落及面積：

新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆土地。依土地登記簿
謄本標示部記載之面積，合計為 1,739.72 平方公尺(約

526.27 坪) (以下簡稱本基地)，土地使用分區為都市計畫內商業區。買方購買之土地持分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺(_____坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地合併、分割、地籍圖重測、地籍整理而有所變動，則依新地號、新面積標示辦理所有權登記。

二、房屋坐落及面積：

於本基地內依新北市土地使用分區管制規則興建之地上十九層、地下五層之建築物，主管建築機關核准 107 年建造執照號碼為 107 永建字第 00498 號(建造執照影本如附件一)，建物名為「比漾好境」。

買方購買編號第_____棟第_____樓第_____戶之房屋，共計_____戶，面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

(一) 專有部分面積：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

1. 主建物面積：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2. 附屬建物面積：

陽台_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積：

1. 大公權利範圍十萬分之_____ (依房屋專有部分面積比例計算)，面積_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2. 本房屋共有部分項目包含：(實際共有部分之使用項目，均以主管機關最終核定之圖說所載為準)

a. 地下一~五層：機房、梯廳、乙安全梯、電梯

NO. 1、電梯 NO. 2、風機、緊急發電機室房、台電配電室、消防泵浦室、水箱、防災中心、資源回收室、垃圾車暫停區、機車坡道、機車車位。

b. 地上一層：梯廳、排煙室、甲特別安全梯、乙特別安全梯、丙特別安全梯、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3。

c. 地上三層：中繼泵浦室、機房、梯廳、排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、甲特別安全梯、丙特別安全梯。

d. 地上四層：梯廳、排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、甲特別安全梯、丙特別安全梯、管委會使用空間。

e. 地上五～十九層：梯廳、排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、甲特別安全梯、丙特別安全梯。

f. 屋突一層：樓梯間、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、丙特別安全梯。

g. 屋突二～三層：水錶區、電梯機房、水箱、消防水箱。

3. 本比漾好境共有部分總面積計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）；專有部分總面積計_____點_____平方公尺（約_____點_____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，其面積係以本比漾好境共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

（三）主建物面積占本房屋登記總面積之比例約_____點_____％。

（四）本款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

三、汽車停車位：

(一) 買方購買地 上 下第 _____ 層 法定停車位 獎勵停車位 自設停車位

有 無獨立權狀

平面大車位，編號 _____ 號

停車位規格：長 600 公分、寬 250 公分、高度至少 210 公分。

平面標準車位，編號 _____ 號

停車位規格：長 575 公分、寬 225 公分、高度至少 210 公分。

上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖詳如附件十一)。

共計 _____ 個停車位，另含車道及其他必要空間，持分面積 _____ 點 _____ 平方公尺 (約 _____ 點 _____ 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，依購買車位之區分所有權人依其取得之車位數之持分面積(每一平面大車位占 794/100000、每一平面標準車位占 792/100000) 在車位共有總面積中所佔比例持分共有車位共有面積，參停車空間平面圖，詳如附件十一。

(二) 買方購買之車位持分面積占屬停車空間共有部分總面積之比例： _____ 點 _____ %。

(三) 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。

四、本契約買賣面積持分之計算說明與建造執照核准之圖面，詳如附件二、十一。

第三條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本契約第二條之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，倘因簽約後法令變更，致前述買賣面積內，部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，以公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算買賣面積。
- 二、依第二條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積，與過戶實際登記面積如有誤差，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（應扣除停車位價款及面積），於交屋時無息結清。土地、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。

第四條 契約總價

本契約總價款為新台幣（以下同） 仟 佰 拾 萬元
整，包含：

一、房地總價款（不含車位）：

（一）土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（二）房屋價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（內含百分之五營業稅）

1. 專有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（1）主建物： 仟 佰 拾 萬 仟
元整。

（2）附屬建物陽台部分： 仟 佰 拾
萬 仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、車位價款： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一) 土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二) 房屋價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(內含百分之五營業稅)

第五條 履約擔保機制

一、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處理：

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由第一商業銀行負責承作，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。預售屋價金信託契約說明詳如附件五。

前項信託之受益人為賣方（即建方）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。

賣方應提供上開信託契約影本予買方。

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。又簽定預售屋買賣契約時，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。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

二、信託管理

為確保買方之權益，賣方另行第一商業銀行為受託人，提供下列服務：

(一) 產權管理

1. 本契約土地及建物於使用執照取得，辦妥建物第一次總登記後，依信託約定，將所有權返還予賣方後，再過戶予買方名下，或逕由受託人過戶予買方名下。
2. 受託人就本契約產權之託管義務，依信託法第二十二條、第二十三條、第二十四條等相關規定辦理。

(二) 資金專戶管理

買方繳納之所有買賣價款，均繳入受託人第一商業銀行指定之信託專戶，由受託人依信託約定控管該信託專戶之款項動支，以保障買方所繳納之價款，不被挪移他用。

銀行：第一商業銀行-南門分行

機構代號：007

帳號：50458__ __ __ __ __ __ __ __ __

戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-東家預售款

第六條 付款條件及貸款約定與撥付

- 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、賣方應於使用執照取得後，通知買方辦理對保手續，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知書送達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（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續）。
- 三、買方應付給賣方期款中之房地所有權移轉款計： 仟
佰 拾 萬 仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依本條第二款辦妥一切貸款手續。依下列方式辦理：
 - （一）不辦/減少貸款：

如買方係不辦貸款或減少貸款，買方同意簽訂不辦/減少貸款協議書（詳如附件四），若買方之金融機構核貸金額少於預定貸款金額，或買方減少貸款之金額，其不足部分，於賣方繳款通知書送達七日內，一次以現金匯款或即期支票至賣方指定帳戶。
 - （二）辦理貸款：
 1. 委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款以繳付房地所有權移轉款，不得超過本契約買賣總價之百分之_____。買方同意簽立委辦抵押貸款協議書（詳如附件四之一）、本票及撥款約定書（詳如附件四之二），以憑辦理。

2. 自洽貸款：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。如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付所有權移轉款者，則買方同意簽訂自洽貸款協議書（詳如附件四之三）、本票及撥款約定書（詳如附件四之二），以憑辦理。
3. 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：
 - (1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - I、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。
 - II、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。
 - III、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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
4. 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。

買方簽章：_____

5. 若因（1）買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；（2）買方違約拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；（3）買方自動放棄辦理貸款；（4）買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本條第三款第（一）目不辦或減少貸款之付款方式處理，詳如附件四。
6. 買方同意自所有權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款之日起，該貸款之本金及利息，由買方負擔，但賣方應於取得買方金融貸款日後七日內，通知買方辦理交屋。
7. 買方已充分認知預定貸款金額並非交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，否則視為買方違約，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據之權利或逕行解除契約。
8. 本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違第八條第三款、第四款或其他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。

四、買方依本契約所應給付之價款，賣方概由東家建設股份有限公司寄發繳款通知，並依本契約第五條指定銀行帳戶收受款項。

五、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

第七條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役關係之通行權使用。

二、停車位面積相關

本建案地下層及一樓車道：停車空間共有部分面積5,235.76平方公尺（約1,583.81坪）。

三、一樓法定空地：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。但買方同意由賣方整體規劃本建案之無遮簷人行道、退縮道路、消防通道及綠化空間等，並由管理委員會負責管理維護修繕。

四、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，且除法令另有規定外，不得作為其他目的使用。

五、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。

六、各樓層共用部分

（一）地上一層：梯廳、排煙室、電梯、安全梯等所有權由區分所有權人共有並共同使用，由管理委員會管理維護，其中「一樓及各層公設」空間買方同意由賣方作整體規劃。

（二）地下一層防空避難室兼停車空間：平時供汽、機車及人員通行使用；如有緊急避難或公共設施維修之情事，應無條件依法開放供公眾緊急避難或公共設施維修使用。

（三）地下一層規劃之法定機車停車空間，其使用方式由區分所有權人會議決議之。

七、各戶約定專用部分

（一）為維護各戶之安全性及私密性，本建案當層公共梯廳及鄰電梯之排煙室等約定由當層住戶共同無償管理使

用，惟各層之梯廳、鄰電梯之排煙室、公共管道、排煙管道需維護或維修時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入，均無異議，其位置範圍詳如附件十一所標示。

(二) 本建案 A2-3F、B2-3F、A1-19F、B1-19F 之露臺，其位置範圍詳如附件十一所標示之約定專用露臺，依現行地政法規無法登記，基於私密之尊重，由 A2-3F、B2-3F、A1-19F、B1-19F 房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用，依法不得違建，其修繕管理維護費用由各該戶約定專用人負擔。若因維護公共設施或避難需求使用該約定專用空間(如洗窗機等)，其各該戶約定專用使用管理者不得以任何理由情事拒絕。

(三) 除起造人或建築業者預先規劃之招牌外，就屋頂平台、露臺、建物外觀及法定空地須維持原狀，不得另有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

(四) 公共區域或露臺等依約定由當層或某戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、洗窗機等)需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備，均無異議。

各層共有部分、專有部分及約定專用部分範圍依附件十一標示為準。

八、買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入「比漾好境公寓大廈規約」(詳如附件十)，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣房地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、

受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「比漾好境公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第八條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本建案主要結構係為鋼筋混凝土建造。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件六之建材設備說明施工，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準，有關建材、設備及設施等，詳如附件六「建材設備說明」所載，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六所列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、賣方建造本建案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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。
- 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、身體及健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、賣方如有違反本條第一款至第四款之情形，雙方同意依第十八條第五款規定處理。

第九條 開工及取得使用執照

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 109 年 03 月 04 日之前開工，民國 113 年 03 月 31 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，惟賣方依實際施工進度提前取得使用執照時，買方同意賣方得提前依

約辦理交屋。但有下列情事之一者，賣方得順延其期間，不負任何遲延之責任：

(一) 因天災地變等一切不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府之法規命令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生，而不能進行工程時，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、賣方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依本契約第六條及第十一條等相關約定辦理。

第十條 房地所有權移轉登記期限

一、買方為本契約之所有權登記名義人，買方同意委託賣方或由賣方指定之地政士辦理所有權移轉登記。房地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，買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、賣方違反前項規定，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) 於所有權移轉登記前，依賣方通知交付身分證影本或戶口名簿影本及便章壹枚或委由賣方代刻，代刻及使用印章授權書詳如附件八，並依賣方通知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，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

四、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。

第十一條 驗收與通知交屋

一、賣方依約完成本房屋之主建物、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，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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵處，應載明於賣方所提供之驗收單上，賣方應於雙方協議之限期內完成修繕。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、本條第一款接通自來水、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，由賣方負擔。

- 三、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主、附屬建物及汽車停車位。賣方應將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住戶使用手冊、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、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。
- 五、因本案為都市更新建案，尚須申請主管機關辦理囑託登記，雙方同意於辦理申請並完成囑託登記所需之期間不計入前款所定交屋時程，並依據所需之日期順延交屋日期，不得視為賣方違約。賣方如未於領得使用執照六個月內，申請主管機關辦理囑託登記，每逾期一日，賣方應支付買方已繳價金萬分之五單利計算之遲延利息。如已申請主管機關辦理囑託登記後，因主管機關審查或都更程序因素無法如期交屋，不在此限。
- 六、買方應於收到賣方通知書所載之交屋日起_____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。
- 七、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。

第十二條 各項基金

- 一、賣方按「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約新臺幣貳佰肆拾壹萬貳仟參佰零伍元整（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本建案管理委員會。

第十三條 社區管理

- 一、雙方同意自使用執照取得二個月起，買方全權委託賣方或賣方指定之管理公司，正式代管本社區之公共事務六個月，代管期間之賣方人事費用、使用設備之維護費，由賣方負擔；公共設施之水電費、保全人員、清潔人員及其他費用（包含但不限於如瓦斯費、垃圾清運費、清潔用品、文具用品…等），自交屋日起由買方負擔，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、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。買方同意於交屋時，應按其建物登記總面積，每戶預繳六個月公共管理費（每坪每月新臺幣 85 元整）、汽車停車位管理費（每位每月新臺幣 500 元整）、機車停車位（每位每月新臺幣 50 元整）及一個月公共管理費作為社區基金予賣方，上述各項管理費賣方可視未來物價及薪資水平調整，用途如下：管理費於扣除前款所列買方應負擔之管理費用及逾代管期日起由賣方代墊支付予物管公司之人事等相關費用後，剩餘款項移交予管理委員會；社區基金則於管理委員會成立並完成銀行帳戶開立時撥付之，以做為社區正常運作之基金。
- 三、為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋時或申請裝修時，向賣方指定之管理單

位預繳裝潢保證金新臺幣十萬元整及環境維護管理費新臺幣一萬元整（施工期間每一工作日扣繳新臺幣一佰元，並於裝潢完工後結算找補金額），並簽訂「裝潢工程切結書」詳如附件九，保證遵照附件九之一「裝潢施工管理辦法」施工。在尚未完成移交社區基金等金額予管委會時，買方申退裝潢手續，其環境維護管理費由賣方收取並開立發票，在完成移交社區基金等金額給予管委會後，其後續之環境維護管理費由管委會收取並開立收據。

- 四、公共設施之驗收，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。

第十四條 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，房屋之主要結構安全（如基礎、樑柱、承重牆、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等）之瑕疵，由賣方保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、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、機械設備（公設水電設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備、監控對講保全設備）、衛浴及廚櫃之瑕疵，在正常使用範圍內若有產生損害，自使用執照取得日起，由賣方提供一年保固及贈送上述機械設備保固期內之一年保養。其它

如瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、淨水器等電器設備之瑕疵，自賣方通知書所載之交屋日起，由賣方或供應廠商負責保固一年。至於包含但不限於硬式磁碟機、各種燈泡（含一體燈具）、電燈感應器、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、各種濾清器、膠條、墊片、迫緊環、消防滅火器、各種藥劑（如泡沫原液、氯錠）等屬消耗品材，賣方不負保固之責。

三、防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，自使用執照取得日起，由賣方保固一年（保固期間石材之日常清潔維護由各所有權人或管理委員會負責）。公設植栽因環境條件因素不一，自使用執照取得日起，由賣方提供一年保固及贈送保固期內一年保養。

四、管委會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）及安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯及機械車位之安檢等）費用。

五、所有裝修面飾材及設備，建議由賣方提供之廠商進行保養，以延長設備之使用年限，除本條第二款賣方提供之保養服務外，依據使用者付費原則，由管委會及住戶自行支付保養費用。

六、其他因天災、事變或不可歸責於賣方等之事由，或因買方自行增建、裝修或因未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責，賣方不負保固責任。

七、若買方交屋後自行裝修變更之範圍，將不列入保固範圍。

八、前述各項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十五條 房地讓與或轉售條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他

中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方間應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，並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。

第十六條 稅費負擔與相關費用

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、房屋稅、地價稅於賣方交屋通知書所載之交屋日前，由賣方負擔，賣方交屋通知書所載之交屋日後，則由買方負擔。地價稅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。房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、雙方同意本契約之買賣土地，辦理所有權移轉登記時，以使用執照核發當年度之公告現值，申報土地增值稅，並由賣方繳納之；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，若因買方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、本契約之買賣房屋，辦理所有權移轉登記時，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

- 四、本契約買賣建物之保存登記、複丈規費，由賣方負擔。
- 五、本契約所有權移轉登記應繳之印花稅、契稅、影印費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、貸款保險費、設定費、登記規費、地政士代辦費及其它相關稅費、申辦貸款之信用查詢費、臨時或附加之稅捐及各項雜費等由買方負擔，並依賣方之預估金額，自賣方繳款通知書送達七日內，交由賣方或其指定地政士統一代繳。上述預繳金額，於交屋時憑正式單據結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於結算時，補足差額予賣方。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。
- 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。
- 七、基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作下，買方同意本建案之公共設施用水、用電費用，由賣方統一辦理公共設施用電費用及公共設施用水費用並依本建案全部戶別總數平均分攤。

第十七條 規約

為保持本社區良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「比漾好境公寓大廈規約」之約定，詳如附件十。

第十八條 逾期付款、違約處罰及賣方之瑕疵擔保責任

- 一、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，買方應加付按逾期應繳款項每日以萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳款時一併繳清，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，於賣方以存證信函或其他書面催告通知送達逾七日仍不繳交時，雙方同意依本條第二款規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 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、賣方違反本契約第八條「建材設備及其廠牌、規格」第一款至第四款或本契約第九條「開工及取得使用執照」，買方得解除本契約。
- 四、賣方應保證本契約買賣標的產權清楚，且絕無一屋數賣、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。賣方如有上述情形，應於交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。若賣方違反前開規定，致給付不能時，雙方同意依本條第五款規定處理。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 五、買方依前二款解除契約時，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。
- 六、買賣雙方當事人除依本條第二款、第五款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 七、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。賣方違反本條第四款之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 八、倘因天災、地變、政府法令變更、不可抗力或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，賣方應將買方所繳價款無息返還予買方，雙方均不得為其他請求。

第十九條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得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，致買方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強

制執行時，均視同買方違約，賣方得依第十八條之規定解除契約並請求損害賠償。

第廿條 契約之完整性

- 一、本契約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人、受贈人、使用人、管理人等，具有同等效力；倘買方非為完全行為能力人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與買方共負連帶保證責任。
- 二、本契約若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

第廿一條 管轄法院

雙方若有任何爭議事項，將依據誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸法律時，則以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第廿二條 送達處所

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

第廿三條 本契約書壹式貳份，雙方各持壹份為憑，並自簽訂日生效。

第廿四條 契約及其相關附件效力

本契約書之相關附件視為本契約之一部分，附件與本契約具有同等之效力，所有附件均經買方詳加審閱瞭解並同意接受。本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第廿五條 特約條款

- 一、買方已瞭解本建案係依據都市更新程序辦理，相關程序須依據都市更新條例及主管機關之行政作業流程，若因主管機關或地政機關行政作業流程致使本建案交屋時程延後，買方均同意賣方依照主管機關之行政程序辦理，若因此而生延誤交屋時程，不得視為賣方違約，買方同意不得向賣方為任何主張。
- 二、本基地內現有巷(永貞路 378 巷 2 弄)應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 三、建築物樓層內施作隔間應依據法令進行，若任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

買方簽章：_____

- 四、除本契約另有約定外，依新北市政府工務局核准建造執照號碼 107 永建字第 00498 號約定如下：
基地範圍內依法留設、退縮及設置之前院、開放空間(人行步道)、公共設施(綠地)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責。
- 五、買方已充分認知並了解本建案經主管機關評估綠建築為「銀級」，並將於一層樓版勘驗前取得綠建築銀級以上候選證書、使照取得後取得綠建築銀級標章，後續移交管委會後，管委會須負維持保存綠建築銀級標章之義務，若有未達標、未維護、未維持標章，使主管機關收回標章之情形與賣方無涉。
- 六、買方同意若因賣方未來銷售本建案成屋之需要，於銷售期間得無償使用本建案之共用部分及公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方承諾其及管理委員會或管理負責人，不以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。

- 七、買方同意賣方於公司業務範圍內，得對買方資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方資料交予該等第三人以處理委託事務。
- 八、為保障買方及配合受託人(第一商業銀行)建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，受託人得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

第廿六條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件：

附件(一)建造執照影本

附件(二)本契約買賣面積、持分之計算及公共設施之分攤

附件(三)房地暨汽車停車位付款明細表

附件(四)不辦/減少貸款協議書

附件(四之一)委辦抵押貸款協議書

附件(四之二)撥款約定書

附件(四之三)自洽貸款協議書

附件(五)預售屋價金信託契約說明

附件(六)建材設備說明

附件(七)工程圖面確認特約條款

附件(八)代刻及使用印章授權書

附件(九)裝潢工程切結書

附件(九之一)裝潢施工管理辦法

附件(十) 比漾好境公寓大廈規約

附件(十一)房屋、汽車停車位平面圖

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

通訊地址：

e - m a i l：

賣 方：東家建設股份有限公司

負 責 人：邱福地

統 一 編 號：30923810

地 址：台北市中山區松江路111號16樓

電 話：(02)2516-6878

中 華 民 國 年 月 日