

鈞豐御寶  
預售屋買賣契約書

鈞豐建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

買方：

立契約書人

賣方：鈞豐建設股份有限公司

茲為【鈞豐御寶】(以下簡稱本大樓)房屋土地預定買賣事宜，雙方合意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，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)並經雙方同意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章：鈞豐建設股份有限公司

### 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：

新北市新店區中央段 542、543、544 等三筆土地上，面積共計 609.71 平方公尺(184.44 坪)，使用分區為都市計畫內第四種住宅區。

#### 二、房屋坐落：

同前述基地內「鈞豐御寶」第 樓 戶共計 戶，為新北市政府工務局核准 109 店建字第 00029 號建造執照(建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本如附件一)。

#### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

本建物地下第二層設有箱型循環式機械停車位計 29 位，採隨機停放方式。買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車位，係箱型循環式機械停車位，位置在本建物地下第二層。

該車位  有  無獨立權狀，為建造執照圖說編號第 號停車位共計 位。

其停車位容車尺寸為長約 520 公分、寬約 205 公分、高約 185 公分、最大車載重 2200 公斤，車位規格依實際現況為準。上述所載汽車停車位之尺寸其誤差在百分之二以內，視為符合契約規格。

買方所購買每位停車位之面積(含汽車升降道及其他必要空間)共計約 10.00 平方公尺(約 3.02 坪)，占共有部分總面積 平方公尺( 坪)分之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

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。

賣方所規劃之汽車停車位均按建造執照圖說施作，買方不得因停車位之

高低或大小，停車是否方便而提出任何異議或主張。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買本大樓 \_\_\_\_\_ 戶，其土地持分面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪），應有權利範圍為 \_\_\_\_\_ 分之 \_\_\_\_\_，計算方式係以專有部份面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）占區分所有全部專有部份總面積 2174.13 平方公尺（657.67 坪）比例計算（註：或以其他明確計算方式列明），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 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪），包含：

（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）。

（二）共有部分，面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 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，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、本房屋共有部分項目包含管委會空間、電梯（無障礙升降機）、梯廳、機車升降機、客貨兩用梯、樓梯、走道、水箱、消防水箱、自來水箱、防空避難室兼停車空間（機車）、電梯機房、消防機房、電信機房、發電機房、台電配電場所、電錶區、機電設備空間及屋突層廁所等。

二、本大樓共有部分總面積計 1028.2 平方公尺（311.03 坪）；專有部份總面積計 2174.13 平方公尺（657.67 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部份面積與專有部份總面積之比例而為計算，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

### 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，買方得解除契約。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_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、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(除陽臺外，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\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

## 第六條之一 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。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由華南商業銀行股份有限公司負責承作，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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

#### **第七條 付款條件**

付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表（如附件三）之規定，於各期工程進度完工後接獲賣方書面繳款通知單七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票，依賣方指定之方式如數繳付，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。

#### **第八條 逾期付款之處理方式**

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**

本契約地下層共二層，總面積 1318.4 平方公尺（398.82 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外，其餘面積 290.2 平方公尺（87.79 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。**

#### **第十條 建材設備及其廠牌、規格**

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件四之建材設備表施工，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規範，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十條之一 耐震設計等級**

本預售屋之耐震設計等級應符合申請評估時住宅性能評估實施辦法所訂結構安全性能評估第二級並取得性能評估報告書。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 109 年 11 月 5 日之前開工，民國 114 年 3 月 4 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。

#### **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，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（如附件五）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，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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、買方同意供水、供電、瓦斯、通訊系統、通風管道、消防灑水系統（含逃生緩降機）及其他公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝置，買方無異議，並同意按其設置目的善加管理及維護。

五、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依主管機關核准之圖說施作，買方不得要求變更。

六、買方不得以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

### 第十三條 驗收

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。

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。

### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

#### 一、土地所有權移轉登記

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。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

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。

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，倘有未完成之情事，賣方得拒絕辦理房地所有權移轉登記，且不受本條第一、二款拘束：

- (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。

- 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。

#### **第十五條 通知交屋期限及室內裝修**

- 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。
- 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。
- 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。
- 五、買方如未經辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品等，本公司將依相關法令追究責任。
- 六、買方辦妥交屋手續後若要進行室內裝潢工程，應遵守本約**附件六**「住戶裝潢施工切結書」之相關規定。

#### **第十六條 共有部分之點交及管理組織**

- 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。





- (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\_\_\_\_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、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。
- 四、倘買方藉故拖延拒辦，或於對保、抵押權設定用印、證件不全，或買方及其保證人資格、信用不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款，依本條第十二款規定處理。
- 五、買方同意以所購房屋、車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照約定金融機構之規定履行義務。
- 六、買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第一款規定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，買方不得撤銷或終止本項撥款委託。
- 七、買方應同時簽發與產權移轉款同額之保證本票予賣方作為擔保，賣方保證該本票除為執行取得買方未繳款項外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，於辦理交屋時將保證本票返還買方。
- 八、買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費等一切費用，買方應於賣方通知之期限內全數預付予賣方，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- 九、買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。未完成交屋手續前，房屋所有權狀買方不得要求取回。
- 十、買方如擬自行指定金融機構貸款時，應另與賣方簽立「自洽貸款協議書」，並於賣方通知辦理對保日起七日內，告知自洽之承貸金融機構，並全權委託賣方於買方洽定之金融機構辦理貸款。

十一、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，保費仍由買方負擔。

十二、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、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、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依賣方通知之期限內一次以現金或即期支票支付賣方，逾期依本契約**相關**約定處理。

### **第十九條 貸款撥付**

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。

### **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 稅費及相關費用負擔之約定**

- 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申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 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、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。

- 四、應由買方繳交之稅費及相關費用，不論該單據抬頭為何人，買方於辦理所有權移轉登記時或賣方通知預繳時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、基於日後成立本大樓管理委員會管理運作之需要，並維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同利益，買方應於接獲賣方通知時，預繳下列各項管理維護費用予賣方。
  - 1.依本約房屋每坪每月新台幣 100 元整計算，停車位每位每月新台幣 1000 元整計算之管理基金，預繳六個月。
  - 2.上述管理費用乃包括用以支付代管期間之管理維護費用，該管理維護費於賣方擔任本大樓之管理負責人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本設區之管理委員會成立或選任管理負責人時，結算上述管理費用後，餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。

### **第二十三條 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\_\_\_\_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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

### **第二十五條 違約之處罰**

- 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、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。
- 四、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。
- 五、買賣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。

### **第二十六條 特約規定**

- 一、買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物

之相關從物如鑰匙等有留置權，買方絕無異議。

- 二、買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，除另有約定送達代收人外，悉以雙方於本契約所載之通訊地址為送達地址，雙方通訊地址如有變更應及時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人為送達代收人（姓名：\_\_\_\_\_，送達地址：\_\_\_\_\_縣、市\_\_\_\_\_區、市、鎮、鄉\_\_\_\_\_路、街\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓）賣方依本契約對買方所為之通知，以送達於該送達代收人時對買方全體發生效力。
- 三、如買方同意授權賣方代刻印章，請簽訂【附件八】「代刻及使用印章授權書」交由賣方做為履行本契約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權登記或稅費申報之申請、變更、撤銷、領用及代辦金融機構貸款之開戶或領取貸款等相關手續之用。倘買賣雙方有糾紛時，雙方不得影響【附件八】「代刻及使用印章授權書」第二條各項用途之印章使用，雙方同意依訴訟程序解決此類糾紛前，不得影響本項授權成立。
- 四、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。買方應擔保本約標的物之繼受人（例如繼承人、讓受人等）確實履行本買賣契約。若有前述情形，買方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人視為買方之連帶債務人。
- 五、買賣雙方了解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容範圍事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約及買方簽署書面同意之約定為準，取代先前一切口頭、書面約定。本契約之一切規定對於買賣雙方之權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人具有同等效力，倘本約之買方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，買方如將承購本戶房屋及汽車停車位權利義務轉讓第三人，應將本約一切權利義務轉知受讓人。
- 六、為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置裝置，不可放置於其他位置，日後同意不透過區分所有權人會議變更各戶室外機裝置位置做為其他任何法律上其訴訟上之主張。

## **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地方法院為第一審管轄法院或交付『中華不動產仲裁協會』仲裁，以確保雙方當事人之權益。

## **第二十八條 契約及其相關附件效力**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

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。

### **第三十條 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：**

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、停車空間平面圖影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表乙份。
- 五、工程變更單乙份。
- 六、住戶裝潢施工切結書乙份。
- 七、公寓大廈規約（草約）乙份。
- 八、代刻及使用印章授權書乙份。

**立契約書人**

**買方：**

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

**賣方：鈞豐建設股份有限公司**

法定代理人：紀賢順

公司統一編號：53210482

公司地址：新北市新店區安民街 355 號 1 樓

公司電話：02-22114655

中 華 民 國 年 月 日