

契約審閱權：

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），賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事。

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

『新市二丁目』房屋預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）

立買賣契約書人

賣方：合嘉建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為「新市二丁目」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第一條 廣告效力

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 房屋及停車位標示

一、房屋標示：座落於新北市淡水區新市段 217 地號等一筆土地內之建築基地興建之「新市二丁目」，編號第 棟 樓（共計 116 戶），為新北市政府工務局 109 年 01 月 21 日核准之 109 淡建字第 00062 號建造執照（建造執照影本如附件一，暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下第 層平面式機械式，該停車位有無獨立權狀，依建造執照圖說編號第 號車位 個，其車位規格為：

長 6.0 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.1 公尺

長 6.0 公尺，寬 2.75 公尺，高 2.1 公尺

(含斜線下車區各 1/2)

長 6.0 公尺，寬 3.50 公尺，高 2.1 公尺

(含斜線下車區)

另含部分車道及其他必要空間，面積共計 拾 點 平方公尺 (拾 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(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，依該型式車格面積 + (全區可售汽車停車位分攤之車道面積 ÷ 全區可售汽車位總車數) 即得。(詳附件三地下室汽機車位置編轄圖)。

(二) 前汽車停車空間面積占全區共有部分總面積之比例約為 48.47%。

(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書約定為之。

第 三 條 房屋面積

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺 (拾 點 坪，計算至小數點第二位，第三位 (含) 以下四捨五入)，包含：

- 一、專有部分，面積共計 佰 拾 點 平方公尺。
(拾 點 坪。)
 - (1)主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺。
(拾 點 坪。)
 - (2)附屬建物面積，即陽臺 點 平方公尺。
(點 坪。)
- 二、共有部分面積計 拾 點 平方公尺。
(拾 點 坪。)
- 三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。
- 四、第一項或第二項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不具獨立權狀之停車空間、管委會使用空間、緊急昇降機、梯廳、無障礙安全梯、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、地下一至四層排煙室兼梯廳、台電配電場所、機房、發電機房、電信機房、消防機房、雨水機房、水箱、垃圾儲存空間、垃圾暫停車位、卸貨車位、訪客車位、臨停車位、機車停車空間、車道及防空避難空間（未兼作停車使用）及其他依法應列入共用部分之項目皆屬之。
- 二、本社區共有部分總面積共計柒仟捌佰貳拾伍點貳肆平方公尺（貳仟參佰陸拾柒點壹肆坪）；全區專有部分總面積共計捌仟伍佰參拾柒點肆伍平方公尺（貳仟伍佰捌拾貳點伍捌坪）。前項共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積÷全區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以（本社區共有部分總面積－地下層不具獨立權狀之停車空間）×該權利範圍而為計算。
- 三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

第 五 條 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（以下稱「管理條例」）第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本戶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、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得主張解除契約，賣方則一次無息退還已收價款。
- 四、汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

第 六 條 房屋買賣總價

本契約買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整（本價款含不含汽車停車位價款，另含營業稅在內。）

- 一、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （一）專有部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。
 - （1）主建物部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。
 - （2）附屬建物部分：新台幣 拾 萬 仟元整。
 - （二）共有部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、汽車停車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。
- 三、前開價款不包括本契約第十五條之費用。

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書時，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 合作金庫銀行板橋分行 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。(附件九)

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_____建設股份有限公司(同業同級之公司)相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約可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 付款條件及方式

- 一、除簽約款及開工款外，應依附件（四）『付款辦法表』中所約定已完成之工程進度所定付款辦法表之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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。
- 三、買方就附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
 - （一）賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
 - （二）本契約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之四十。
 - （三）產權移轉過戶完成同時，由買方支付原預定貸款金額百分之十。
- 四、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。
如逾期達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。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）

第八條 貸款約定

- 一、附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約第七條第三項之約定付款，賣方始辦理產權登記予買方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時書立『委辦貸款契約書』（如附件五）交付

賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

三、本契約第六條總價款內之部份價款新台幣____佰____拾____萬元整，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。

四、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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。

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。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定地政士依下列約定辦理：

- (一) 買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，且除縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，應於賣方完成產權過戶同時由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款，除賣方同意外，逾期視同買方違反有關「付款條件及方式」之規定。
- (二) 買方若未於前款所列期限內撥付貸款予賣方，買方應自逾期第一日起至貸款核撥日止，按每日萬分之二單利計算遲延利息，於交屋時一次以現金支付賣方。
- (三) 買方少貸或可歸責於買方之獲貸金額少於預定貸款金額時，買方同意接獲賣方通知之日起____天（不得少於三十天），一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

- 六、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。
- 七、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，除有違反本契約第十條第二項、第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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

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

本契約地下層共四層，總面積陸仟零壹拾貳點肆捌平方公尺（壹仟捌佰壹拾捌點柒捌坪）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，其餘面積參仟柒佰玖拾參點肆肆平方公尺（壹仟壹佰肆拾柒點伍貳坪），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、屋頂平台及突出物

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、露台、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（含附件八之分管特約）。

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（部分工程或設備無說明書時則無提供）及本契約附件六之建材設備表施工，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六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、前項材料之檢測，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。

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。

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已於民國 109 年 5 月 27 日開工，民國 114 年 4 月 27 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、賣方如逾前項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、本房屋之興建工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意仍依照賣方之通知期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續。

第十二條 建築變更設計之處理

一、買方變更設計

(一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間及影響他人使用空間範圍、消防設施、瓦斯管線、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，買方應依規定申請，否則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。

(三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，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。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

- (四) 如買方欲變更之內容於工程階段已完成備料或施作完成或因變更而影響工程進度時，賣方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。

二、賣方變更設計

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、有線電視（如有）之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工，惟瓦斯係由公用事業主管機關規劃施作之；若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。

- (二) 敷設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，有下列情形之一者，買方同意賣方依各公用事業主管機構等單位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、進排風設備、管理員室、配電室、電信機房、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

2、本社區大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公共空間等設施、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變本契約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

- (三) 為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要依各公用事業主管機構等單位指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

第十三條 驗屋

- 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。
 - 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）預售屋基地外銜接公共事業外管線之天然瓦斯配管由雙方協議為_____負擔，未議定者，由賣方負擔。
- ★買方簽名確認：
- 四、本契約及廣告圖說所示之公共設施、中庭花園及圍牆等（如有）工程，買方同意賣方自使用執照領取日起六個月內完成，並同意統一交由管委會點交。
 - 五、買方如於賣方通知驗屋日起____日內不配合驗屋，且無正當理由，即買方受領遲延，應配合完成履約貸款撥付賣方。
 - 六、買方於驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

- 一、房屋所有權之移轉，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。
- 三、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法辦理產權登記及貸款經賣方催告後，逾期仍無法配合時，依本條第四項及第五項之約定辦理。
- 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：
 - （一）依契約約定之付款辦法表，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（含抵押設定必要文件），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，以擔保或給付該部分買賣價金，待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應於交屋時無條件返還該本票予買方，同時解除其擔保效力。
 - （三）不貸款者仍應提供辦理產權登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。
 - （四）本項各款應付費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要（如房屋所有權登記、移轉、抵押權設定及實

價登錄、更正申報、撤銷等手續），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款（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。

- 六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第四項、第五項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，悉依相關法令辦理。

第十五條 房屋稅暨其他費用負擔約定

- 一、買賣雙方同意依新北市政府稅捐稽徵處核定之房屋公定價格作為申報契稅之價格，並以申報日作為公定契約書之日期。
- 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。
- 三、除起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔外，買方應負擔建物移轉登記規費及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、地政士代辦費（由買方預付予地政士）、預繳六個月之管理費（1、依房屋總坪數計算每月每坪新台幣伍拾元整，2、平面停車位每月每位新台幣伍佰元整）、有線電視配線費用（若有）、各項規費及依法令規定或雙方協議由買方負擔之費用等（本項費用暫定住宅為新台幣壹拾萬元整，店面為新台幣壹拾壹萬元整）。
- 四、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、本條應由買方繳交之稅費，買方應於繳納頂版完成期款時一併將此費用全額預繳，將來除預繳六個月之管理費於本社區公設點交完成時由賣方與社區管理委員會依本契約第十九條

第四項第三款結算外，其餘依實際費用於交屋時結清，多退少補。

以上稅規費暨其他費用應由買方依約依習慣負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。惟可歸責之事由致使雙方解除契約時，因逾期產生之上述費用，由可歸責之一方負擔。

第十六條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。

(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（如買賣價款、交屋保留款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費、規費、遲延利息等）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；但如可歸責於買方之事由則不在此限。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊（部分設備無使用維護手冊時則無提供）、規約草約、鑰匙點交單（視同遷入證明）、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無須返還。

三、買方應於收到賣方通知交屋日起_____日內配合辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由買方承擔，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，即應負本戶管理費、水電費、公共水電費、瓦斯基本費，另瓦斯

裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

- 五、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對房屋所有權狀有留置之權。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施，則依本契約第十三條第四項之期限內完成（第十一條第一項之遲延排除條款於此亦適用）；買賣雙方並同意依據本契約第十七條第二、三項之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。
- 七、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負相關法令責任。
- 八、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶及共有部分等之任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任，並於修繕完成後始得申請退還裝潢保證金。

第十七條 共有部分之點交

- 一、代管期間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（部分設備無使用維護手冊時則無提供）及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說（含修正部分）、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、有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施部分，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、植栽美化及已交付之設施、設備，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點交，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）、維護、保養，賣方並自該日起算公共設施之保固期一年。

第十八條 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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、水電、防水、廚具、衛浴設備等）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、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成（含視同點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分（如：機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電...等）保固一年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。
- 三、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

- 四、本社區 A、B 棟十二樓之屋頂防水保固三年。
- 五、如為裝潢戶，則裝潢部份不屬賣方保固範圍內。
- 六、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如，水電開關、燈具之耗損、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分，公共設備社區未善盡管理維護、保養時均不在賣方保固範圍內。

第十九條 特別約定

- 一、社區若有約定一樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台或花台【詳附圖（一、二）約定專用示意圖】，縱使依法不予辦理所有權登記，其約定專用空地或露台、花台，均由上前述連接前、後及側邊之庭院、空地或露台、花台之各戶永久管理維護及無償使用，買方無異議；上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。此部分因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。
- 二、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 三、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之社區規約（如附件十一），並同意本契約附件（八）之『分管特約』亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。
- 四、賣方依據「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員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) 買方應於交屋同時以現金預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，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，經賣方派駐工地代表及社區管理服務人員或管理委員會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。為利於社區移交作業相關款項撥付，俟管理委員會正式成立後，買方同意由賣方移交裝潢保證金至新市二丁目社區管理委員會之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向新市二丁目社區管理委員會辦理退款手續。

★買方簽名確認：

(三) 賣方於前述代管理期間內，買方及其他區分所有權人應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，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本契約第十五條第三項，約定本戶之預繳管理費為新台幣____萬____仟____佰____拾元整。（自本社區第壹戶通知交屋日起，由賣方擔任本社區共有部份管理人。上項「預繳管理費」係為支付此代管期間，買方自交屋日起依約應分擔之管理費。俟正式管理委員會成立，公設檢視完成，扣除社區管理必要之公共水電費、各戶應負擔之管理費...等管理期間所支出之費用後，餘額由賣方無息移交予管理委員會依法管理及運用或依社區規約之規定，退回

該戶或續扣抵該戶之管理費)。

- 五、本社區設置之天然瓦斯裝錶供氣費及押金等相關費用，依瓦斯公司開立之收據由買方負擔。
- 六、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，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、外牆燈光計劃等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。
- 七、買方已充分了解並同意空調室外機應設置於賣方規劃之區域位置（詳附件二），買方不得任意變動，以維護本社區全體區分所有權人之權益，買方如有任意變動空調室外機設置位置之情事，本社區管理負責人或管理委員會有權制止並要求拆除，買方如經制止並要求拆除仍不拆除，視同買方願意每月繳付雙倍管理費，以補償社區權益之損失，直至自行復原至規劃區域為止。
- 八、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要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。
- 九、本社區之門廳、中庭、法定空地、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方（含受賣方委託之代銷公司）得為銷售之目的使用，買方全體及管理委員會或管理負責人同意不得單獨針對特定之區分所有權人，有限制使用或以其他目名加收任何費用之行為，否則即屬權利濫用而無效，並須負損失賠償責任，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 十、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，在不影響買方居住使用及權益之情況下，買方全體同意就外牆、燈光、招牌等廣告物之設立及使用，悉依賣方規劃。

- 十一、本社區地下室機車位，於本社區管理委員會或管理負責人成立後，移交予管理委員會或管理負責人統一維護管理。
- 十二、為因應政府響應電動車政策，區分所有權人倘若有設置電動車位充電座需求，應經由合格廠商合法施工，於該戶電錶計費，且不影響社區住戶行車動線為原則，全體區分所有權人不得拒絕。

買方已充分了解第十九條各項特別約定條款，且無任何異議。

★買方簽名確認：

第二十條 轉讓條件

- 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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，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 其他約定事項

- 一、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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無息一次退還買方。
- 二、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，經賣方書面催告買方仍不解決，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 三、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 四、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受

人、管理人、承租人均具同等效力，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任。

第二十二條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳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，則以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，除本契約另有約定解約條件外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - （一）賣方得自買方已繳之價款中沒收本契約買賣總價款之百分之_____（不得高於百分之十五）為違約金，但該沒收之金額超過已繳價者，則以買方已繳價款為限。
 - （二）本戶房屋由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切請求權及抗辯權。倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。
 - （三）倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有【以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定】，費

用及稅費均由買方負擔，買方無異議，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及追訴費用。

五、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

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。

第二十四條 本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十五條 如買方同意授權委由賣方指定地政士代刻印章壹枚時，應於簽約之同時書立『委刻印章同意書』（附件七），以作為本契約買賣之（一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更（二）稅捐申報或撤銷相關手續之用（三）申辦自來水、台電申請過戶或變更使用（四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十六條 相關契約及附件

- 一、本契約房屋之土地由買方另向黃偉誠價購，且本契約同買方與黃偉誠所簽訂之「新市二丁目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。本契約之附件視為本契約之一部份。

第二十七條 未盡事宜
若有未盡事宜，依相關法令、習慣、平等互惠及誠信原則處理之。

第二十八條 合意管轄法院
如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第二十九條 契約審閱及分存
一、 本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效，買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對賣方作為任何主張或請求。
二、 本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

第三十條 經紀業及經紀人員之責任
本房屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）仲介或代銷居間服務者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

第三十一條 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、建造執照影本。
- 二、該戶核准之房屋平面圖影本（含冷氣室外機擺放位置）。
- 三、地下室汽機車位置編轄圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、委刻印章同意書。
- 八、分管特約（含停車位分管同意書及約定專用示意圖二張）。
- 九、委任保證契約書。
- 十、不動產經紀人證照影本。
- 十一、社區規約（草約）。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：(O)： (H)：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：

法定代理人：

統 一 編 號：

電 話：

通 訊 地 址：

不動產經紀業：

統 一 編 號：

不動產經紀人：

身 分 證 字 號：

經紀人證照號碼：

不動產營業員：

中 華 民 國 年 月 日