

新北市板橋區江子翠段溪頭小段 121 地
號等 24 筆土地都市更新案房屋土地預
定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：_____（以下簡稱乙方）

茲為【鼎隆大苑】（以下簡稱本案）房屋及土地買賣契約事宜，經甲方充分明白『新北市板橋區江子翠段溪頭小段 121 地號等 24 筆土地都市更新案房屋土地預定買賣契約書』（以下簡稱本契約）之合約內容，雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

第 1 條 契約審閱

本契約（含附件）於中華民國_____年_____月_____日，經甲方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。

甲方簽章：_____

乙方簽章：_____

第 2 條 廣告義務

- 2.1 乙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。
- 2.2 甲方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。

第 3 條 房地標示及停車位規格

3.1 土地標示：

土地座落： 新北市板橋區江子翠段溪頭小段 120-4、121、121-33、
121-34、121-35、121-36、121-37、121-38、121-39、
122、122-4、122-5、122-6、122-7、123-5、123-9、123-10、

123-11、123-12、123-13、123-14、123-33、123-34、123-35 地號等 24 筆土地，面積共 2,026 平方公尺(612.87 坪)，使用分區為都市計畫內商業區。

3.2 房屋標示：

同前述基地內【鼎隆大苑】編號_____戶_____樓房屋共乙戶（以下簡稱本房屋），為主管建築機關核准 108 年 08 月 01 日 108 板建字第 00316 號建造執照（詳附件九），建造執照核准暨該戶房屋平面圖影本（詳附件一）。前開核准興建之戶數為 143 戶，地上 19 層、地下 4 層。建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，起造人及所有權人（甲方）應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。（實際使用用途以核准之使用執照圖為準）。

3.3 停車位標示：

停車位性質及型式：

本案汽車停車位皆屬平面式停車位，座落於本案地下一層至地下四層。編號 1 至 104 號及 108 至 111 號，共 108 位屬法定停車位。編號 105 至 107 號及 112 至 121 號，共 13 位屬自行增設停車位。車位合計共 121 位。

本案停車空間係包含於共有部分一，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，全部停車空間面積占共有部分一總面積比例為 51,017 /100,000。

第 4 條 房地、車位出售面積及認定標準

4.1 土地面積：

甲方購買「鼎隆大苑」編號_____戶_____樓（位置圖詳附件一），其土地應有權利範圍為_____ /100,000，持分面積_____ 平方公尺（_____ 點_____ 坪）。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 14,808.01 平方公尺（4,479.42 坪）比例計算（本案係為都市更新暨權利變換計畫案，以都更報告書為主）；如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權登記。

4.2 房屋面積：

	平方公尺	坪
1 專有部分面積	____ 佰 ____ 拾 ____ 點 ____	____ 拾 ____ 點 ____
(1)主建物面積	____ 佰 ____ 拾 ____ 點 ____	____ 拾 ____ 點 ____
(2)附屬建物面積(陽台)	____ 佰 ____ 拾 ____ 點 ____	____ 拾 ____ 點 ____
(3)附屬建物面積(雨遮) 中華民國 107 年 1 月 1 日 前已申請建照執照者	____ 佰 ____ 拾 ____ 點 ____	____ 拾 ____ 點 ____
2 共有部分面積	____ 佰 ____ 拾 ____ 點 ____	____ 拾 ____ 點 ____
面積合計(1+2)	____ 佰 ____ 拾 ____ 點 ____	____ 拾 ____ 點 ____
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為		____ %

4.3 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第5條規定互為找補。

4.4 停車位：

甲方購買地下____層，法定停車位法定行動不便車位自設停車位，依建照執照圖說編號第____號之停車空間計____位，位置圖詳附件一。

型式	平面式停車位		
	<input type="checkbox"/> 標準停車位	<input type="checkbox"/> 行動不便車位	<input type="checkbox"/> 大停車位
規格	寬 2.25 公尺 長 5.75 公尺 高 2.10 公尺	寬 3.50 公尺 長 6.00 公尺 高 2.10 公尺	寬 2.50 公尺 長 6.00 公尺 高 2.10 公尺
另含車道及其他必要空間			
占共有部分 權利範圍	377/100,000		437/100,000
持分 面積	36.98 平方公尺(11.19 坪)		42.87 平方公尺(12.97 坪)

- 4.5 上列車位規格係計算至標線最外圍，若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算至標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。
- 4.6 停車位所列面積以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第 5 條 房地面積誤差及其價款找補

- 5.1 土地、房屋及停車位面積依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後登記法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍在買賣面積範圍之內，其面積應以公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。
- 5.2 依第 4 條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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)，無息於交屋時結清。
- 5.3 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，甲方得解除本契約。

第 6 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 6.1 共有部分包含停車空間(含汽車位(格)、車道及其車位必要空間)、儲藏室、安全梯、消防泵浦室、排煙室、特別安全梯、發電機進氣管道、一般升降機、緊急升降機、地下室進氣管道、發電機排煙管道、雨水回收機房、水箱、消防蓄水池、電信機房、機車停車區(含機車位(格)、機車道及其機車位必要空間)、台電配電場所、機房(光纖)、防空避難室兼停車空間、發電機室、垃圾暫存區、資源回收空間、垃圾車停車位、機電設備空間、機電設備、梯廳、二樓及三樓管委會陽台、機房、防災中心、管委會空間、電表區、消防水箱及其他依法令規定應列入共有部分之項目屬之。

前開共有部分依使用性質區分，區分為共有部分一及共有部分二：

- (1) 共有部分一：本案停車空間係包含於共有部分一且無獨立權狀，共有部分一面積 9,809.23 平方公尺(2,967.29 坪)，其中停車空間面積占共有部分一權利範圍

51,017/100,000 持分面積計 5,004.37 平方公尺 (1,513.82 坪);汽車停車空間以外之共有部分占共有部分一權利範圍 48,983/100,000 總面積計 4,804.86 平方公尺(1,453.47 坪)。

(2)共有部分二：總面積 1,554.92 平方公尺(470.36 坪)。

- 6.2 前項共有部分之權利範圍係依專有部分面積比例而為計算，其計算方式及說明(詳附件四)。其面積係以本「鼎隆大苑」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 6.3 未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，除防空緊急避難使用、機車停車位停放及公共設施維修等，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

第 7 條 契約總價款

本契約總價款為新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(含汽車停車位價款新台幣____佰____拾____萬元整)。

本價款含加值型營業稅，其價款分別為：

7.1 土地、房屋及車位價款：

(1)土地款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。
(2)房屋款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。
1. 專有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。
a. 主建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。
b. 附屬建物 陽台部分	新台幣____佰____拾____萬____仟____百元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
2. 共有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。
(3)車位價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。

7.2 惟若有第 5 條面積誤差找補時，仍依 7.1 項計算。(應扣除車位價款及面積後依 7.1 項計算)

第 8 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

由乙方將建案土地及興建資金信託予「_____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。於簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。(詳附件十)

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(同業同級之公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲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，由內政部分定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約可向加入本協定之○○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。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 9 條 付款辦法

- 9.1 甲方應依【附件二房地暨汽車停車位付款明細表】之約定，按已完成工程進度之期別於接獲乙方書面通知日起七日內逕匯入乙方指定銀行專戶，或開具指名抬頭「**華南商業銀行受託信託財產專戶-鼎隆大苑**」之劃線及禁止背書轉讓支票至乙方指定繳納地點交付，其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。但甲方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。
- 9.2 除簽約款及開工款，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。
- 9.3 如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第 10 條 逾期付款之處理方式

- 10.1 甲方如逾達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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於乙方。
- 10.2 如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳納期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第 11 條 貸款約定

- 11.1 本買賣總價內之金融貸款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知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乙方。
- 11.2 甲方如辦理貸款，應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同

額禁止背書轉讓之本票及交屋款本票予乙方，做為價款給付之擔保，乙方於甲方繳清所有價款或交屋時返還該本票。甲方未依約支付價款時，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。

- 11.3 若甲方未於 11.1 項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或甲方欲減少貸款金額，乙方應於使用執照核發後，以書面通知甲方繳款，甲方收到書面通知送達後七日內以現金一次繳清銀行貸款之期款或差額。
- 11.4 甲方若符合享有政府所舉辦之優惠貸款利率資格，甲方應於乙方通知貸款日三日內告知乙方，並於取得使用執照後七日內確定並告知乙方欲自行辦理貸款之金融機構、並應於乙方通知之日起三十日內一次付清貸款金額。
- 11.5 第 1 項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：
- (1) 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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (2) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
 - (3) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____日(不得少於三十日)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。
- 11.6 本契約有第 11.1 項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，乙方即可核撥銀行貸款除有違反第 15.2、15.3 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，甲方不得通知金融機構終止撥付上述貸款予乙方。
- 11.7 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 11.8 本條未約定事項，準用【附件三委辦抵押貸款協議書】之約定。

第 12 條 地下層、屋頂之使用方式及權屬

12.1 地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 6,799.76 平方公尺(2,056.93 坪)，扣除第 6 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 4,862.12 平方公尺(1,470.79 坪)及一樓車道面積 142.25 平方公尺(43.03 坪)，共計 5,004.37 平方公尺(1,513.82 坪)，由乙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。

未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。甲方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位（不含機車位）無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

12.2 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所有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不須使用該共有部分者，得予除外。

12.3 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。

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。

12.4 露台

4 樓位於 B、E、I、K、L、M、N 等 7 戶、10 樓位於 I、K、L、M 等 4 戶、14 樓至 15 樓位於 A、B、E、G 等 8 戶、16 樓至 19 樓位於 A、E 等 8 戶之露台，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定及綠建築維護管理計畫使用，甲方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。（各戶使用範圍詳附件四）。

12.5 公共設施及露台依約定由甲方專用者，甲方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、管道間等)及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，甲方同意無

條件配合，均無異議。

第 13 條 房地所有權移轉登記期限

- 13.1 本約標的之移轉，除另有約定，依其約定者外，因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，乙方應於使用執照核發日後備妥文件向新北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後四個月內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。
- 13.2 乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 13.3 有關產權移轉登記及貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知時間內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方。另如因甲方之延誤或不協辦，因而致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 13.4 乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (1)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。
 - (2)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，並應開立受款人為乙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乙方。
 - (3)本項第(1)款、第(2)款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

第 14 條 稅費暨其他費用負擔

- 14.1 甲方應負擔項目如下：
 - (1)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、書狀費、地政士代辦費、貸款保險費、抵押設定登記規費、代辦手續費及各項附加稅捐等費用，甲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。

(2)水電費、管理費、地價稅及房屋稅。

14.2 乙方應負擔土地增值稅、產權移轉登記前之建物所有權第一次登記規費及代辦手續費、水電費、地價稅及房屋稅。

14.3 相關稅費之分擔比例

(1)地價稅及房屋稅以乙方交屋通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔。

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。

(2)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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

(3)房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

14.4 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申報土地增值稅，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，由乙方負擔，若產權移轉時公告現值低於乙方前次移轉現值，乙方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理，若因甲方未依第 13 條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由甲方負擔。

14.5 本契約之買賣房屋辦理產權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記當時之政府房屋評定現值申報，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

甲方應於預繳辦理產權移轉費用之同時，一併預繳 6 個月管理費(管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣 90 元，平面汽車位每位每月新台幣 500 元，機車停車位每位每月新台幣 150 元)。

第 15 條 建材設備及其廠牌、規格

15.1 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備說明書施工，除經甲方同意、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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。

15.2 乙方保證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。

- 15.3 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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 15.4 乙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 16 條 修改權之保留：

- 16.1 建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計及乙方保有合併戶申請設計變更權利；如僅涉及共有部分，乙方保有變更設計權。
- 16.2 有關本大樓整體外觀及公共空間之配置、照明設施及設備建材，乙方保有修改權。屋頂平台等共有部分之規劃，乙方保有變更之權利。
- 16.3 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，乙方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或乙方施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 16.4 各項公共設備，如發電機、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、汙水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 16.5 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書【附件五 建材設備說明書】之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由乙方按實際狀況及所需自行選定。但如因貨源短缺致難以取得或不可抗力因素，乙方得使用同等級貨品替代，並以書面通知甲方。本契約未載明者則考量整體性與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
銷售現場展示之石材，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

第 17 條 室內變更設計及圖面簽認

- 17.1 本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等甲方不得要求變更。
- 17.2 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當

期限內完成工程變更單之簽認，且此項變更申請以一次為限；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建築法令之規定，如需主管機關核准時，甲方應依規定申請之。

- 17.3 甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為甲方不辦理工程變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 17.4 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲通知十日內繳清工程追加款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳清追加工程款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則雙方於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款中扣除。雙方無法簽認時，視同甲方不辦理工程變更，則乙方依主管機關核准之圖說施工。
- 17.5 乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲、乙雙方同意以工程減帳方式處理，甲方不得要求另行提供材料交予乙方代為施工。
- 17.6 為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶以上，不得要求乙方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。
- 17.7 如因甲方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由甲方支付之，絕無異議。

第 18 條 開工及取得使用執照期限

- 18.1 本案建築工程，乙方於民國 109 年 6 月 16 日開工，民國 118 年 2 月 10 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，得順延其期間不計入前開天數：
 - (1) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (2) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 18.2 乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 18.3 乙方提前取得使用執照時，甲方同意依第 9 條及第 13 條等相關約定

辦理。

第 19 條 驗屋及通知交屋期限

19.1 本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第 4 條所載之甲方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將依本約第 22 條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

19.2 乙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，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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交屋複驗合格後支付。

本項接通自來水、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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。

(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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

19.3 因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，乙方應於新北市政府都市更新處囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後六個月內通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(1)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(2)乙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。

(3)甲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。

(4)乙方如未於上述期限內通知甲方進行交屋，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甲方。

- 19.4 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋鑰匙、房屋保固書、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，本契約則無需返還。
- 19.5 乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（即專有部分）、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方書面通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。乙方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並准用本項前段約定辦理。
- 19.6 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶管理費、水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用、保證金亦由甲方負擔。
- 19.7 甲方辦理交屋手續時，除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)未經處理之海砂、其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵或前項驗收時之驗收單上所載瑕疵未修繕外，甲方不得拒絕或遲延辦理交屋手續。

第 20 條 裝潢施工

- 20.1 甲方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢，甲方裝潢需遵照【附件七裝潢施工管理辦法】之各項規定，裝潢期間每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰元整，裝潢完成十五日內，甲、乙雙方勘驗確認未損害公共設施或其他住戶之建物無誤後，由甲方提出申請，乙方於十五日內以禁止背書轉讓之即期支票或現金，無息退還保證金。
- 20.2 甲方於簽訂本契約同時，已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，應由各所有權人自行依法令及上述規定辦理。
- 20.3 有關甲方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與乙方無涉，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

第 21 條 保固期限及範圍

- 21.1 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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。
- 21.2 室內防水工程及室內地壁磚自完成交屋日起負責保固一年。
- 21.3 乙方提供之室內固定建材及設備(如機電設施(備)、衛浴設備、廚具、門窗、粉刷、地磚…等)自完成交屋日起負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 21.4 前三項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 21.5 若係因天災、事變、自然耗損、折舊(如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損)、與個人使用、維護不當、甲方自行增建、裝修或其他不可抗力等非可歸責於乙方事由所致之毀損者或細微不影響效用之情形(如水伸縮細紋等)，應由甲方自行負責，不在保固範圍。

第 22 條 共有部分之點交

- 22.1 乙方應擔任本案共有部分管理人，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，由甲方按月負擔共有部分管理費。
- 22.2 乙方於成立管理委員會或推選負責人後七日內，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。乙方並解除本案共有部分管理人責任。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。
- 22.3 乙方於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用，甲方同意不得以辦理本條共有部分之點交，而要求乙方再負擔任何費用或補貼作為點交條件。甲方任管理委員會之委員或管理負責人時，亦同。

第 23 條 乙方之瑕疵擔保責任

- 23.1 乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 23.2 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 24 條 違約處罰條款

- 24.1 乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 24.2 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約
- 24.3 甲方依第 24.1、24.2 項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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。
- 24.4 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之___(最高不得超過百分之十五)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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 24.5 甲乙雙方當事人除依第 24.3、24.4 項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 25 條 轉讓之限制

- 25.1 自簽訂本契約後，甲方即為產權登記名義人，甲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，如欲將本契約一部或全部轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 25.2 前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲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。

- 25.3 甲方非經乙方書面同意，不得將本契約提供予第三人做為擔保，若因此致乙方受有損害者，甲方並應負賠償責任。
- 25.4 甲方因轉讓致產生稅務或相關問題，應由甲方自行處理及負擔，概與乙方無涉。
- 25.5 甲方非經乙方書面同意，不得將本契約之權利(包括衍生之其他權利)讓與或設質予第三人。

第 26 條 甲方授權乙方代刻印章乙枚，由乙方依【附件六代刻及使用印章授權書】約定保管使用，乙方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。

第 27 條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等並完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士對於甲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。

第 28 條 通知及送達

甲、乙雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址付郵為之，地址如有變更應即時以書面通知他方更正，如他方拒收、遭領逾期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。

第 29 條 契約當事人效力

- 29.1 有關銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本約及其附件列明為乙方應交付者外，甲方同意且充分了解僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，乙方無履行或交付義務。
- 29.2 本約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、管理人等均具有同等拘束力，甲方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。甲方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

29.3 甲方有數人者，應負連帶責任，甲方並同意以一人（姓名：_____）為送達代收人，乙方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對甲方全體均生送達之效力。

29.4 甲方知悉並同意乙方即福隆建設股份有限公司蒐集甲方個人資料之目的為「不動產服務」、「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜及乙方企業集團相關訊息之告知及廣告，並可能因應本案融資銀行之查核等需求提供之。甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除。

（甲方簽認：_____）

第 30 條 合意管轄法院

因本契約涉訴訟時雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第 31 條 附件效力及契約分存

31.1 本契約自簽約日起生效，正本壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為憑。

31.2 本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第 32 條 其他約定

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件明細：

附件一：房屋、汽車停車位平面圖

附件二：房地暨汽車停車位付款明細表

附件三：委辦抵押貸款協議書

附件四：共有部分之項目、面積、分配方式及共用(有)/專有示意圖

附件五：建材設備說明書

附件六：代刻及使用印章授權書

附件七：裝潢施工管理辦法

附件八：住戶管理規約(草約)

附件九：建造執照影本

附件十：價金信託契約說明

立契約書人

甲方（買方）：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

Email 信箱：

乙方（賣方）：福隆建設股份有限公司

負 責 人：趙恩廣

統 一 編 號：84917316

聯 絡 地 址：台北市大安區復興南路一段 243 號 9 樓之 1

電 話：2707-2577

不動產經紀人：

證 號：

銷 售 人 員：

中 華 民 國 年 月 日