

日健滙房屋土地預定買賣契約書

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)

依內政部公告，買方有五天以上之契約審閱權。買方可於契約簽立前要求契約範
本攜回審閱。本契約書簽訂時係(請購買人勾選並簽認)：

業經買方本人：_____ (親簽)行使契約五日審閱權利，逐條審
閱充分瞭解契約條文。

買方簽章：

賣方簽章：日健建設股份有限公司

負責人：連威霽

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

房屋土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱買方)
立契約書人
賣方：日健建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為日健滙住宅大樓(以下簡稱本社區)買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，以茲共同遵守：

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、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房屋、土地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市板橋區江翠段 99-4 等 1 筆地號土地，面積共計 1018.43 平方公尺(約 308.08 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。(如因土地分割、合併或重測，則依新地號為準)。

二、房屋坐落：

本社區興建地上十二層、地下三層、共計 56 戶，為新北市政府工務局核准 110 年 9 月 14 日(110)板建字第 00441 號，建築執照影本(如後附件一)；買方承購房屋編號為：_____戶 _____樓壹戶，該房屋平面圖影本(如附件二)。

三、停車位位置、編號、規格、性質、型式：

(1)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車空間為地下第_____層平面式機械式其它_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位。該停車位有 無獨立權狀。

(2)車位規格：

長約 550 公分、寬約 250 公分、高約 210 公分。

長約 550 公分、寬約 230 公分、高約 210 公分。

長約 600 公分、寬約 200 公分(另加約 150 公分相鄰車位共用區)、高約 210 公分之無障礙汽車位。

另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 平方公尺 (_____ 坪)，持分 _____ / _____，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，依停車空間面積除以車位數再除以共有部分面積之比例計算。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(3)前項停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例 45.73 %。

第三條 房屋土地出售面積及認定標準

一、土地登記面積：

(1)土地持分為本土地 _____ / 10000，面積合計：

約 _____ . _____ 平方公尺(約 _____ . _____ 坪)。計算方式係以專有部分面積 _____ . _____ 平方公尺(約 _____ . _____ 坪)占區分所有全部專有部分面積 3152.61 平方公尺(約 953.66 坪)比例計算，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。(實際面積以地政機關登記為準)。

(2)汽車停車位不分配土地持分

二、房屋登記面積：

本房屋面積共計：_____ . _____ 平方公尺，(約 _____ . _____ 坪)包含：

1. 專有部分，面積計：_____ . _____ 平方公尺，(約 _____ . _____ 坪)。

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

(2)附屬建物(陽臺)面積：_____ . _____ 平方公尺，(約 _____ . _____ 坪)。

本社區為中華民國 110 年 9 月 17 日取得之建造執照，故屋簷、雨遮及外露柱不計入建物面積。

2. 共有部分面積合計：_____平方公尺，(約_____坪)。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、車位登記面積：

(1) 買方購買之停車空間另含車道及其他必要空間，面積共計約_____平方公尺(約_____坪)該層停車空間平面圖影本如(附件三)。

四、前一、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 共有部分項目及分配比例計算

一、共有部分：

除汽車停車位登記面積另計外，共有部份係指不具獨立權狀之停車空間。一樓梯廳、管委會使用空間、緊急發電機室、無障礙廁所、排煙室、走道、無障礙升降梯、一般升降梯、戶外安全梯 A、戶外安全梯 B(無障礙樓梯)、管道間、陽台等。二樓至十二樓各層梯廳、無障礙升降梯、一般升降梯、管道間、排煙室、戶外安全梯 A、戶外安全梯 B(無障礙樓梯)等。屋突一層樓至屋突三層樓：機房、梯間、一般升降梯、戶外安全梯 A、電梯機房 B、電梯機房 A、水箱、管道間等。地下一層：防空避難室兼停車空間、機車停放區、自行車停放區、台電配電場所、受電箱區、無障礙升降梯、一般安全梯 B(無障礙樓梯)、垃圾暫存空間、垃圾車暫停車位、進排氣空間、管道間等。地下二層：無障礙升降梯、一般安全梯 B(無障礙樓梯)、機房、電信機房、進排氣空間、管道間等。地下三層：無障礙升降梯、一般安全梯 B(無障礙樓梯)、雨水機房、消防幫泵室、日用水箱 A、日用水箱 B、進排氣空間、進排氣空間、管道空間等等及其他依法令可列入共用部分之項目皆屬之。

本社區共有部分總面積計 2978.98 平方公尺(約 489.06 坪)；專

有部分總面積計 3152.61 平方公尺(約 953.66 坪)。

二、前項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(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本社區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，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(扣除車位價款及面積)計算找補，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、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

本約房屋、土地及汽車停車位總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

- 一、土地總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、房屋總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 - (一)主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 - (二)附屬建物陽臺部分：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. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 3. 汽車停車位部分：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。
 4. 上列價款依法內含營業稅。

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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○○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，但賣方無法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築悅開發建設股份有限公司(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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

買方同意依照「房屋、土地及車位付款明細表」(如附件四)按期繳付款項，並於接獲賣方書面繳款通知單日起七日內(郵戳為憑)，以抬頭為『日健建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之帳戶。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。

解款行：臺灣中小企業銀行-五股分行

帳 號：13012068993

戶 名：日健建設股份有限公司

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。

第九條 逾期付款之處理方式

- 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。
- 二、買方依本約約定應付之期款，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月仍不繳期款及延遲利息，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(郵戳為憑)，雙方同意依第廿七條違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 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3層，總面積1981.95平方公尺(約599.54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1362.24平方公尺(約412.07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。

第十一條 分管約定

一、本社區一樓入口門廳等公共設施為全體區分所有權人共有，由本社區管理委員會統籌管理。

二、地下層停車位

本契約房屋地下室共三層，扣除第四條所列地下層依地政機關可登記之共有部分，其餘面積由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權另行出售予本預售屋承購戶。除停車空間、車道外之公共空間(含機車位、自行車位)，買方同意交由管委會統一規劃使用。未購買汽車停車位之承購戶，房屋坪數無汽車停車位之持分面積及使用管理權。

三、約定專用

一樓S1、S2店面前門樹籬圍成區域、S1店面右邊東南側開放區域及二樓A5戶、十一樓A5戶、十二樓A1戶A3戶緊鄰之露臺，依現行法律無法辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部分由

直接緊鄰之該戶約定專用，擁有露臺之住戶對其露臺有永久管理使用權，並同意提供管委會清洗外牆及其他大樓維護之使用，賣方於代管期間亦同。

- 四、賣方考量社區外觀整體美觀及提昇社區整體價值而統一規劃冷氣主機放置所留設冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔安裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意無條件恢復原狀，且社區管理委員會有永久管理維護權。
- 五、本契約有關本社區就共用部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼承人均應受其約定之拘束。

第十二條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、本契約買賣建物主要結構係鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關之 110 板建字第 00441 號建造執照為準。
- 二、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(附件五)，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。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。

第十三條 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 111 年 03 月 15 日之前開工，於民

國 113 年 12 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，雙方並同意以領取使用執照日期為完工日期。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，雙方同意依本契約第廿七條違約之罰則處理。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。
- 二、鋪設於本社區內外之建築物建材設備及所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - (一) 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、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本社區之需求時。
 - (二) 本社區之外觀建材色系及造型、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，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、本社區規劃興建之建築物，賣方就未售出戶有權指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

- 四、買方申請客戶變更設計之範圍以室內隔間及裝修、插座為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、窗戶、排煙罩、管道間、消防設施、冷氣室外機、瓦斯管、公共設施與各戶浴廁、工作陽台、廚房及廊道梯廳規劃設計之一致性，玄關門、對講機及門牌立柱位置等不得要求變更。
- 五、買方辦理客戶變更設計，應依賣方通知指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，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，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。
- 六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方簽認日起七日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，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。工程變更若減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認則依原圖施工。

第十五條 驗收

- 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 5% 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。

第十六條 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。

四、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記，任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約房地及車位所有權移轉登記：

- (一)依本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因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應簽發與原預定貸款同額指名受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓本票予賣方。
- (三)買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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。

六、本戶房屋、土地及汽車停車位所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內以信函通知買方辦理交屋手續，買方不得以公共設施未完成交付，拒絕辦理交屋。本社區公共設施部分，賣方應於完工後移交社區管理委員會，供全體住戶使用。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - （一）賣方付清因遲延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（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。
 - （五）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、各戶房屋交屋：買方應按賣方通知交屋時間及地點辦理交屋手續。買方同意除因瑕疵達無法使用程度外，不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務。
- 三、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為繳交稅費之收據付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、為維護本社區於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，買方應於辦理對保同時預繳六個月管理費予賣方，未售戶管理費賣方應先繳付，惟於將來出售時得約定由買方依時間比例給付於賣方。管理費(包括房屋、汽車位管理費)，金額依所購之房屋權狀面積，暫定每月每坪新台幣捌拾元整；平面汽車停車位管理費暫定為每月每位新台幣陸佰元整，機車位清潔費每位每月壹佰元整。
- 賣方擔任本社區共用部分管理負責人時，自交屋日起，以預收管理費支付社區管理必要之公共水電費、代管期間管理費等，俟管理委員會成立，公設檢視點交完成後扣除前開管理期間支出費用，餘額無息移交予管理委員會或區分所有權人。
- 七、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依裝潢施工管理辦法(如附件十)辦理，並簽署裝潢施工切結書(如附件十一)。交付管理負責人裝潢保證金，以擔保買方所選任之承包商或施工人員於施工期間配合遵守該管理規約或負擔賠償責任，上開保證金於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物，並將廢棄物清理完畢後，管理負責人即應返還上述保證金。買方裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，管理負責人得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。
- 八、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分及車位為準，另因作業之考量其公共使用部分(含屋頂平台、屋突、公共設施)不列入交屋範圍，買方不得未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品。

第十八條 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、共有部分之相關公共設施，賣方應於通知交屋日起六個月內全部完成(但非因買賣契約約定增加之工程與設施則不在此限)，並於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內辦理公共設施移交。
- 三、賣方於成立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。
- 四、為維持本社區大樓之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施共用部分之管理維修等事宜，買方同意委由賣方自通知交屋日起至成立管理委員會或選任管理負責人之日後一個月內，聘僱服務人員或專業顧問管理公司直接管理本社區大樓之公共設施及共用部分，費用則由買方負擔。買方暨全體區分所有權人均同意，本契約之『住戶規約(草約)』(如附件九)經區分所有權人會議依法修改通過前，本社區大樓所有公共設施共用部分之維護管理均依本契約之『住戶規約(草約)』規定執行。
- 五、賣方於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金，應依公寓大廈管理條例規定，存入主管機關指定之公庫，且於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付。

第十九條 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．．．等）負責保固一年，防水保固三年，公共設施保固一年。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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____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。
- 二、買方同意前項貸款金額為本契約應繳房屋、土地及車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意提供本戶房地、車位及其權利範圍作為共同擔保，設定第一順位抵押權以茲辦理金融機構貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定內容悉依金融機構之決定。
- 三、買方同意按賣方通知之時間、地點，備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之保證人或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，倘買方藉故拖延拒辦或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知日起七日內未補辦妥當時，即視為買方不辦理貸

款。

- 四、買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項。
- 五、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。
- 六、賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳交付賣方，由賣方代為繳交，日後按實際發生費用(依正式單據為準)，雙方進行找補。
- 七、如買方不辦理貸款、或僅委託賣方辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條第一項約定應以貸款給付之買賣價款部分，買方應於賣方領取使用執照時依照賣方通知之繳納期限內，以現金或即期支票壹次付清本項貸款金額或貸款不足部分之金額，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權登記予買方；如買方違反本項約定，經賣方限期催告繳納仍不繳清，即視為買方違約，賣方得依本契約第九條規定處理。
- 八、若買方欲辦理政府政策性優惠貸款或自洽銀行貸款時，應簽立自洽貸款契約書(如附件八)，賣方同意配合買方辦理金融機構之對保手續，並依本條第四項及第六項之約定辦理。且買方應於賣方通知辦理貸款二十日內，辦妥對保手續及貸款抵押權設定予該金融機構。由賣方按本條第五項規定取款，逾期即視同買方不辦理貸款。買方辦理本項貸款時，其相關作業之地政士以賣方指定者為限。
- 九、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：
 - (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，賣方同意以原承諾貸款之利率，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(不得少三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

第廿一條 貸款撥付

買賣契約如訂有前條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第三款、第四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。

第廿二條 房屋、土地轉讓及共同承買

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，如欲將本契約轉讓他人時，應於本契約房地所有權移轉登記完成前以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。又買方轉讓本戶房屋、土地及車位所有權時，應一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓。
- 二、前項之轉讓除配偶、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。其承受人須繼受買方已履行本約各條款項之效力。
- 三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。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至指定代收人(一人)為合法送達，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。

四、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第廿三條 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(含)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。

第廿四條 稅費負擔之約定

- 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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、有關辦理建物所有權過戶及抵押權設定、所需之移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費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。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，新台幣 拾 萬元整予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

第廿五條 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、承攬人依民法第五百一十三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。

第廿六條 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。

第廿七條 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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第廿九條 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。

第卅十條 附件效力及契約分存

- 一、本契約約定事項係經雙方同意簽立，並特立本契約書一式兩份，由買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅一條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第卅二條 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。

第卅三條 其他約定事項

- 一、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，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分之毀損，由買方自行負責修復。
- 二、本社區入口之門廳及公共設施等，賣方得為銷售之目的無償使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。賣方為銷售目的，買方及管理人(管理委員會)不得以任何形式阻礙賣方帶看該戶及社區公共設施。

- 三、 賣方同意於管理委員會成立並完成公共設施點交後，提供管理委員會本社區公共空間相關設備。上述相關設備為無償贈送，買方同意品牌、材質、數量由賣方決定。
- 四、 買賣雙方成員同意本契約之騎縫章，賣方均以字樣如下：
【日健滙合約騎縫章】之印章為騎縫章。
- 五、 留設人行道暨自行車道為公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得約定專用部分，亦不得任意變更。
- 六、 屋頂及露臺透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用。
- 七、 地下室一層經新北市都市設計審議原則設置自行車位共計 28 位，自行車位使用方式交由管理委員會統一管理。
- 八、 本社區地下室二層 24 號、25 號停車位相鄰車位共用區，由 24 號、25 號車位所有權人雙方協議共用區，買方於購買車位時已充份了解認知。

附 件：

- 附件一、建築執照影本(公司事項卡)
- 附件二、房屋平面圖影本
- 附件三、停車空間平面圖影本
- 附件四、房屋土地及車位付款明細表
- 附件五、建材設備說明書
- 附件六、代辦貸款委託書
- 附件七、代刻印章授權書
- 附件八、自洽貸款契約書
- 附件九、住戶規約(草約)
- 附件十、裝潢施工管理辦法
- 附件十一、裝潢施工切結書
- 附件十二、同業連帶擔保保證書
- 附件十三 同業連帶擔保契約書
- 附件十四 新北市不動產開發商業公會 函

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：日健建設股份有限公司

負 責 人：連 威 霽

統一編號：86379761

通訊地址：新北市五股區五權路2之1號6樓

連絡電話：(02)2299-2000

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日