

房屋土地預定買賣契約書

買方：
立契約書人
賣方：欣羽股份有限公司
茲為『馥華城奕』

房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 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：欣羽股份有限公司】

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 房地及汽車停車位買賣標的

一、土地坐落：

新北市土城區明德段 6、7、8 等三筆地號之土地，面積共計 2626.67 平方公尺(794.57 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建地下三層、地上二十三層共計 91 戶之大樓『馥華城奕』(以下簡稱本社區)。買方承購本社區房屋編號第_____棟樓壹戶，詳附件(三)房屋平面圖，建照號碼為新北市政府工務局 110 年 9 月 23 日核准建造執照 110 土建字第 482 號詳附件(二)建造執照影本。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格及面積：

(一) 買方購買之汽車停車位屬 法定 自設 停車位。

(二) 買方購買之汽車停車位為建造執照圖說地下第_____層坡道平面式車位編號第_____

_____號之汽車停車位_____個，該停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依第五款之比例計算之，停車空間平面圖詳如附件(四)。

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。

(三) 汽車停車位規格

大車位長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高度 2.1 公尺，_____個。

行動不便車位長 6 公尺，寬 2 公尺，高度 2.1 公尺，_____個。

另含 1.5 公尺通道(行動不便車位共同使用)

標準車位長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高度 2.1 公尺，_____個。

充電車位長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高度 2.1 公尺，_____個。

(四) 本汽車停車位已含部分車道及其他必要空間，登記面積

_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

(五) 本汽車停車位屬共有部分(大公)，該停車空間占

共有部分總面積之比例為 345 /100000 (標準車位)。

374 /100000 (大車位，充電車位)。

449 /100000 (行動不便車位)。

第三條 房地及汽車停車位買賣價款

一、土地買賣價款如下表：

項 目	金 額(新台幣)
土 地 價 款	仟 佰 拾 萬元整

二、房屋及汽車停車位買賣價款如下表：

項 目	金 額 (新台幣)	說 明
(一)本戶房屋總價款	仟 佰 拾 萬元整	= 1+2
1. 專有部分	仟 佰 拾 萬元整	= (1)+(2)
(1)主建物部分	仟 佰 拾 萬元整	
(2)附屬建物-陽台	佰 拾 萬元整	

2. 共有部分	佰 拾 萬元整	
(二) 汽車停車位價款	佰 拾 萬元整	
合計總價款	仟 佰 拾 萬元整	= (一) + (二)

三、本契約房地總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整
(本買賣價金已含營業稅)

第四條 房地面積及認定標準

一、土地持分面積如下表：

項 目	持 分	面 積	
		平方公尺	坪
本戶土地	/100000	點	點

(一) 本戶土地持分面積計算方式，係以主建物與附屬建物面積
_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部主建物與附屬建物總面
積 10533.91 平方公尺(3192.56 坪)比例計算。

(二) 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、房屋面積如下表：

項 目	平方公尺	坪
1. 專有部分面積	點	點
(1) 主建物面積	點	點
(2) 附屬建物面積 (陽台)	點	點
2. 共有部分面積	點	點
房屋面積共計	點	點

主建物面積占房屋得登記總面積之比例為_____%

- (一) 上述房屋面積不含汽車停車位面積。
- (二) 以上面積計算至小數點第二位，第三位以下四捨五入，共有部分面積進位方式亦同。
- (三) 以上所列面積如與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、全部區分所有建物分攤之共有部分(大公)

- (一) 地下一層至三層，共有部分除不具獨立權狀之停車空間。包括：地下一層機車停車空間、發電機房、進排氣管道、排氣機房、公共管道、梯廳兼排煙室、無障礙安全梯、緊急升降梯、行動不便電梯、垃圾暫存室、裝卸車位、台電配電場所、電錶區及部分車道。地下二層電信機房、進排氣管道、進排氣機房、公共管道、梯廳兼排煙室、無障礙安全梯、緊急升降梯、行動不便電梯及部分車道。地下三層消防泵浦室、雨水機房、水箱及污廢水機房、進排氣管道、進排氣機房、公共管道、梯廳兼排煙室、無障礙安全梯、緊急升降梯、行動不便電梯及部分車道。
- (二) 一樓部分：包括大廳、梯廳、管委會空間(一)(二)(三)(四)、防災中心、高層建築緩衝空間、發電機室、自行車停車空間、進排氣管道、排煙室、梯廳兼排煙室、無障礙安全梯、無障礙特安梯一、特安梯二、緊急升降梯、行動不便電梯及汽機車車道。
- (三) 二樓部分：包括梯廳、管委會空間(一)(二)(三)(四)(五)(六)(七)、陽台、廁所、進排氣管道、公共管道、排煙室、梯廳兼排煙室、無障礙特安梯一、特安梯二、緊急升降梯、行動不便電梯。
- (四) 屋突一層部分：包含梯廳兼排煙室、機房(一)(二)、進排氣管道、水錶區、廁所、特安梯二、安全梯一、緊急升降梯、無障礙升降梯等。
- (五) 屋突二層部分：包含中繼機房、機房(一)(二)(三)、進排氣管道、

安全梯一等。

(六)屋突三層部分：包含水箱室(一)(二)、消防泵浦室、電梯機房、進排氣管道、安全梯一等。

本「馥華城奕」共有部分總面積 3264.21 平方公尺(987.42 坪)，專有部分總面積 10553.91 平方公尺(3192.56 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買賣受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以總面積之比例而為計算，其面積係以本「馥華城奕」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

二、本棟三層以上區分所有建物分攤之共有部分(小公)

第三層至第二十三層各樓層的梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙特安梯一、特安梯二、排煙室、進排氣機房、公共管道、緊急升降梯、行動不便電梯等。

以上共有部分面積分攤，係由各戶買受主建物面積及附屬建物面積與全部(不包括一樓店鋪)區分所有主建物及附屬建物面積之比例而計算之，其面積係以小公共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 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、依第四條計算之土地面積、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、附屬建物及共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，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。
- 四、本社區地下層汽車停車位面積如有誤差時，其不足部分賣方均應全部找補，且雙方同意面積誤差之找補，以該汽車停車位價款除以該汽車停車

位面積(含部分車道及其他必要空間)所得之單價，於交屋時無息結算。

第七條 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。又簽定本契約時，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__ (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保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

賣方已與依公司章程規定得對外保證之華鉅開發建設股份有限公司(同業同級公司)相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣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。

同業同級分級之基準，由內政部定之，賣方所提供同業連帶擔保契約書影本詳附件(七)。

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連帶保證

協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工程款外，買方付款應依附件(一之一、一之二)房屋(含汽車停車位)、土地總價及分期付款明細表之約定，於接獲賣方書面掛號繳款通知___日內匯入賣方指定帳戶或以即期支票一次繳清，其每次付款通知間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度付款條件者，買方得於工程全部完工前一次支付之。
- 二、買方未依前項之付款約定繳付，逾期達七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。
- 三、賣方收取前項價款時，應開立發票或憑證交買方收執。

第九條 金融機構貸款約定及貸款撥付

- 一、第三條契約總價內之部分價款新台幣_____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。買方應於金融機構對保同時，開立同額之本票交付賣方，且於本票上註明「禁止背書轉讓」(不需以金融機構貸款給付本款項者，亦必須交付同額之本票予賣方)，賣方於取得金融機構貸款金額時，退還該本票。
- 二、本筆貸款由賣方洽定之金融機構辦理，買方於簽定本契約同時應簽立「委託代辦金融機構貸款契約書」詳附件(五)。惟買方可取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，買方應簽立『自行選定金融機構貸款承諾書』詳附件(六)予賣方。

三、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(不得少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、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。

五、不論由買方自行選定或賣方洽定之金融機構辦理，如貸款金額少於上開預定貸款金額時，或買方自行減少貸款金額時，或透過金融機構向財稅資料中心查詢，得知買方貸款條件與辦理金融機構貸款規定不符時，雙方依同條例第三項辦理。

六、本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。

第十條 地下層、屋頂、露台、法定空地及開放空間之使用方式及權屬

一、地下一層至地下三層汽車停車位

本社區地下層共三層，總面積 4866.84 平方公尺(1472.22 坪)扣除本契約第五條第(一)款，所列之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積_____平方公尺(_____坪)由賣方依法令以汽車停車位應

有部分(持分)約定專用使用權予本社區房屋承購戶。

二、地下一層機車停車空間

地下一層機車停車空間，由本社區管理委員會依區分所有權人會議決議管理使用之。

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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約內訂定之。

五、本社區位於第三層 A1、A2、B1、B2 戶，其毗臨該戶之露台詳附件(十一之二)圖說，由各該戶永久管理維護及專屬使用權，本基地全體區分所有權人無條件同意。

六、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。

七、本社區開放空間、法定退縮留設範圍

本社區於第一層提供廣場式、沿街步道式開放空間 421.62 平方公尺、法定退縮留設範圍 971.2 平方公尺等部分詳附件(十一之三)圖說，作為供公眾使用空間。應永久提供本社區及社區外不特定公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬、其他障礙物或禁止民眾通行；嗣後區分所有權人會議，不得為約定專用，亦不得任意變更。依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定設置基金維護費新台幣 2,263,333 元整，實際金額以建照核准內容為準，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，嗣管理委員會成立後交由管理委員會維護管理。

本社區法律遵循事項，本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱讀並承諾遵守本規定。

【買方簽章：】

第十一條 建築主要結構、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。
- 五、詳如附件(八)建材設備說明書。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程依法定時間內開工，應在民國 111 年 4 月 30 日之前開工，民國 118 年 12 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。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，雙方同意依第二十七條「解約及違約之罰則」規定處理。
- 三、本建築工程內之植栽、休閒設施及其他公共設施，不受本條第一項完工期限之限制。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、為求結構之安全及外觀整體之藝術美感，買方申請變更設計之範圍以房屋室內隔間及裝修為限，不得影響大樓及大樓其他住戶建物，並應符合建築法令規定，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則。買方不得要求結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及其他違反建

築法令規定之變更。

- 二、前項所述變更項目應經賣方同意，於賣方指定之時限內辦理，並以一次為限。買方工程變更手續依賣方訂定之作業程序辦理，辦理變更時買方需於變更單上親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反法令之工程變更，如須經主管機關重新核准時，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___日提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於通知繳款期限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。若賣方無故未予結清，買方得於第 18 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、買方不得以任何理由要求賣方增加附件(八)以外之建材及相關設備。

第十四條 房地所有權移轉登記

一、房地所有權移轉登記

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。房地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，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、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)繳清本契約所定除交屋保留款以外之自備款、因逾期付款加計之遲延利息及於房地產權移轉登記前應由買方負擔之各項稅費等。

(二)辦理貸款者應提供辦理產權登記及貸款有關文件(含抵押設定之必要文件)，俾便辦理各項手續。

(三)於辦理金融機構貸款對保時，買方應開具與貸款金額同額之禁止背書轉讓本票乙紙交付賣方收執，賣方取得金融機構貸款金額後，退還該本票。

(四)不貸款者仍應提供辦理產權登記有關文件外，並依前項約定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，退還該本票。

(五)本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

四、房地所有權移轉登記，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，出具證件或繳付各項稅費時，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。

五、辦理房地所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

(一)申報移轉課稅現值：土地以房屋使用執照核發日當期之土地公告現值申報；房屋以房屋現值申報。

(二)公定契約書買賣價格：土地以房屋使用執照核發日當期之土地公告現值申報；房屋以房屋現值申報。

(三)內政部網站實價登錄：以本房屋土地預定買賣契約之金額申報。

第十五條 房地轉讓條件

一、買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，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、前項之轉讓，除配偶、直系血親及二親等間之轉讓外，買方應給付本契約房地總價款千分之____(最高以千分之一為限)之轉讓手續費予賣方，買方並應使其繼受人概括繼受買方在本契約之各項權利及義務。本項轉讓如有應申報之稅負，買受人及繼受人應依相關法規自行申報繳納。

第十六條 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計算稅額。

第十七條 稅費負擔

- 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備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、辦理所有權移轉、抵押權設定登記應納之登記規費、印花稅、契稅、代書費、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，其他未約定之稅捐及費用，應依有關法令或習慣辦理。
- 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、應由買方繳付之各項稅費，買方於辦理所有權移轉登記前，應將該費用全額預繳，並於交屋時結算，多退少補。

第十八條 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(賣方負擔)、電話之配管，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、天然瓦斯管線由賣方代為統一申請，交屋後各住戶依需求時間自行申請開通並負擔其瓦斯掛表費用。
- 三、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方如發現房屋有瑕疵，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。
- 四、第一項有關自來水、電力之管線及其相關費用(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者，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。

第十九條 通知交屋期限

- 一、賣方依契約完成本戶產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款項如買賣價款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付不動產所有權狀，買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。
- 二、本契約土地買賣係屬本戶房屋土地持分產權之買賣，雙方同意以辦理交屋手續時，交付土地所有權狀視同本契約土地之點交。
- 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、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。交屋時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項（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、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。

第二十條 專有部分之點交

- 一、雙方同時應履行下列義務：
 - (一) 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。
 - (二) 買方應繳清本契約所有之應付未付款項如買賣價款、依本契約應付之稅費、遲延利息及預繳之管理費等，並完成一切交屋手續。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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。雙方交屋完畢後本契約書由買賣雙方各自保存。
- 三、買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及汽車停車格為準，公共設

施設備之交付依【公寓大廈管理條例】第五十七條之規定移交，買方不得以此部分未完成或未完成點交為由拒絕辦理交屋。

- (一)買方辦理房屋點交手續時，須攜帶身分證明文件及本買賣契約書，若未能親自辦理應出示委託書，委託他人代為辦理以確保雙方權益。
- (二)買方須於辦妥交屋手續後，始得進入本戶裝修、搬運物品或遷入居住。
- (三)不論買方是否辦理遷入使用，均應自通知交屋日起三十日後負擔本戶水、電費，倘因買方未依約履行而致使賣方遭受損害時，買方應負賠償責任。
- (四)為維持本社區之居住品質，買方同意在本社區成立管理委員會前，由賣方或其指定人擔任本社區公共設施之管理人，執行維護管理。所有費用由區分所有權人共同負擔，其管理內容詳附件(十)社區規約(草約)之約定。
- (五)交屋後買方若有任何裝修工程，應依附件(九)裝潢施工管理辦法之約定辦理。

四、賣方將房屋點交買方同時，有關該房屋使用規則如：社區外觀管制、住戶裝潢施工管理辦法、住戶規約、社區公共空間休閒設施規劃等，買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱覽並承諾約定遵守本契約之義務及本社區規定，如有違反者買方應自行對受損害之人負一切損害賠償責任。

第二十一條 共有部分之點交

- 一、本社區區分所有權登記達三分之二以上時，賣方應於三個月內協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。
- 二、買方同意本社區未成立管理委員會或管理負責人時，由賣方代為委託物業管理公司組織服務中心，直接管理社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月為止。賣方並於代管期（自本建物使用執照取得後六個月起代管一年，如管理委員會提前成立，則賣方提前結束代管之義務），並代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理辦法、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各項公共設施使用管理等，

於代管期結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。

- 三、賣方於本社區管理委員會成立後次月起，應將管理事務交還管理委員會或管理負責人管理，並於管理委員會報備成立及依【公寓大廈管理條例】第五十七條所規定移交後，將買方所繳之管理費及管理基金，扣除賣方代管期間執行支付之款項後，全額無息匯入依法報備成立之管理委員會專戶內(代支管理費款項包括：大樓管理維護服務費、公共用水、電、公共區域公共設備保養、清潔費、消耗品、文具、電信、保險費等)。
- 四、賣方於前項代管費用點交予社區管理委員會，同時應將本社區所有公共設施及設備一併辦理點交，由社區管理委員會接收管理，移交日期由賣方訂定，並應於七日前以書面通知送達社區管理委員會。前述共有部分之移交除有重大瑕疵明顯不能使用外，管理委員會不得拒絕或延遲移交；倘於接獲賣方通知移交之日起逾十五日仍未前來辦理移交手續者，則視同移交完成，賣方即不負保管責任並開始起算公共園藝及公共設備保固、保固期為期一年(詳附件八建材設備說明書，電梯、發電機等，不含耗材)，且視為已由全體區分所有權人接收公共設施，買方無條件同意賣方逕為結束託管責任。
- 五、依【公寓大廈管理條例】之規定，公共設施設備移交之對象為管理負責人或管理委員會，若本戶交屋當時尚未成立管理委員會或尚未移交完成時，買賣雙方同意電梯、給水、排水設備及公共走道先行開放供住戶使用，委由物業管理公司管理經營，俟管理委員會成立移交公設時，以**公共設施設備之現況作移交**，買方及社區管理委員會同意接受絕無異議。
- 六、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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。
- 七、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、使用執照影本、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。

第二十二條 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。

第二十三條 本社區建築物之保固期限及範圍

- 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，防水保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。
- 二、前項期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、本社區共有部分及公共設施，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之日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年、防水保固五年，但如社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方得於使用執照取得六個月後起算共同使用部分及公共設施之保固期。
- 四、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(如：水電開關、燈具之耗損、石材自然變化、壁面之污損或伸縮細紋等)，均不在賣方保固範圍內。
- 五、可歸責於買方之原因，賣方不負保固責任，包括但不限於：
 - (一)買方擅自於樑柱、外牆、樓板、地坪防水層，拆除或開孔或其他破壞性之建設、或為其他附著，導致房屋結構或裝修龜裂、破損或漏水者。
 - (二)買方使用不當、故意破壞或其他經證明係可歸責於買方之事由者。
- 六、因天災或人力不可抗拒之因素，導致房屋受損者，不適用本條保固之相關約定原則。

第二十四條 品質保證

- 一、賣方保證建造本社區之材料不得使用未經處理之海砂及電弧爐煉鋼爐渣(石)或有損建築結構安全或有害人體安全之輻射鋼筋、鋼骨、石綿等材料或其他類似物，並於交屋後，將混凝土及鋼筋、鋼骨供應廠商所出具之預拌混凝土品質保證書及鋼筋無幅射出產品質保證書，交予買方留存。

第二十五條 綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙住宅建築之規定、社區基金運用及代收管理費之規定

- 一、賣方應於本社區一樓樓板勘驗核准前，取得鑽石級綠建築候選證書、黃金級智慧建築候選證書、耐震標章、無障礙住宅建築通過評估及應於本社區使用執照核准翌日起二年內，取得「鑽石級」綠建築標章、「黃金級」智慧建築標章、耐震標章、無障礙住宅建築標章。
- 二、賣方提撥總計新台幣 5,008,920 元整，實際依建照核准內容為準，內容作為鑽石級綠建築、黃金級智慧建築、耐震標章、無障礙住宅建築之管理維護基金，有關綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙住宅建築後續管理維護事宜，以買方完成交屋日起，本社區建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，即為當然之管理、維護人，應依綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙住宅建築維護管理計畫內容，確實進行後續維護管理事宜。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽並承諾約定遵守本社區維護管理規定，買方對其管理維護基金之權利應由繼受人承受之。

【買方簽章：】

- 三、依【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，賣方提列公共基金新台幣 2,504,460 元整及上列條款所述鑽石級綠建築、黃金級智慧建築、耐震標章、無障礙住宅建築基金合計新台幣 5,008,920 元整，總計新台幣 7,513,380 元整，實際依建照核准內容為準，予主管機關。俟本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共用部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備，由公庫代為撥付本基金。本公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

- 四、為使管理執行單位能充份發揮管理績效，買方同意預繳六個月之社區管理費。本項管理費用由賣方代收代管支付相關費用後，將結餘款項及帳目與本社區所有公共設施及設備，一併辦理點交與本社區管理委員會管理運作。本項管理費動撥之起算日，雙方同意以本社區召開第一次區分所有權大會日為起算日。
- 五、管理費依其房屋權狀坪數繳付(不含汽車停車位面積)，暫訂以每坪每月新台幣玖拾元計算；有購車位者，汽車停車位每位每月管理費新台幣陸佰元，機車停車位每位每月管理費新台幣貳佰元計算。由賣方代收代付，於本社區管理委員會成立後，結算本款項交予管理委員會。

第二十六條 規約之遵守

為維護本社區之公共安寧、清潔衛生及所有共同使用部分之經營管理，保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，訂定本「社區規約(草約)」如附件(十)。買方於簽訂本契約同時，應簽署同意並遵行本社區規約之約定。

第二十七條 解約及違約之罰則

- 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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條 代刻印章

一人(姓名:_____親簽)為代表人，其效力及於買方其餘各人。

第三十條 通知及送達

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應依本契約所載地址，以掛號信函或存證信函之方式郵寄通知對方，一方如有變更地址、聯絡處所，應即時以書面掛號通知對方更正，如有怠為通知更正，致一方書函無法送達或另一方拒收或無人收受而致退回時，以第一次郵遞日期為送達日期，並視為已依本契約通知送達完成。

第三十一條 契約連帶關係

如買方為兩人以上共同購買時，其登記權利範圍由買方自行議定載明於契約書上，作為產權登記之依據。共同承買人對本契約之履行負共同責任，且互為連帶保證人。

第三十二條 繼受效力約定

本契約有關分管之約定，對買方之繼受人、承租人、使用人均具有同等之約束力，並應於轉讓、出借或出租時告知繼受人或承租人。如買方為無行為能力，其法定代理人應依本契約履行一切義務並負連帶責任。

第三十三條 預售之同意

本建案為合建案，地主與賣方已分別取得個別房屋(含汽車停車位)及對應土地之權利，賣方就合建契約取得之權利得先行預售，收取價金。

第三十四條 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信原則公平解決之。

第三十五條 合意管轄法院

若因本契約發生消費訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十六條 契約及其相關附件效力

- 二、本契約壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑，本契約自簽約日起生效。
- 三、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

- 附件：(一之一)房屋(含汽車停車位)總價及分期付款明細表
(一之二)土地總價及分期付款明細表
(二)建造執照影本
(三)房屋平面圖
(四)停車空間平面圖
(五)委託代辦金融機構貸款契約書
(六)自行選定金融機構貸款承諾書
(七)同業連帶擔保契約書
(八)建材設備說明書
(九)裝潢施工管理辦法
(十)社區規約(草約)
(十一之一)圖說-店鋪招牌位置示意圖
(十一之二)圖說-專有、共有、約定專用範圍示意圖
(十一之三)圖說-公共開放空間範圍示意圖
(十一之四)圖說-管委會使用空間示意圖
(十二) 個人資料保護法告知事項

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

電 子 信 箱：

賣 方：欣羽股份有限公司

代 表 人：陳 惠 萍

公 司 統 一 編 號：53718426

地 址：新北市板橋區中山路一段 216 號

電 話：(02)7730-7595(業務專線)

不動產經紀業

公 司 名 稱：新創智廣告有限公司

負 責 人：陳 俊 帆

統 一 編 號：90841861

通 訊 地 址：臺北市信義區忠孝東路五段 1 之 7 號 7 樓

連 絡 電 話：02-2956-8966

不 動 產 經 紀 人：

經 紀 人 證 號：

中 華 民 國 年 月 日