



## 第 二 條 房地標示及停車位規格

### 一、土地座落：

新北市新店區安德段 588-1, 589, 590 地號等三筆土地，面積共計 338.55 平方公尺(102.41 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

### 二、房屋座落：

同前述基地內建物名稱為「大於靚」(以下簡稱本社區，共計 19 戶)，為主管建築機關核准 108 年 8 月 20 日第 108 店建字第 00356 號建造執照核准興建地上七層地下一層建築物。(本社區為鋼筋混凝土(RC)造，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(十三)及附圖【二】)，本契約買賣建物為第 \_\_\_\_\_ 戶第 \_\_\_\_\_ 樓之房屋，共計 \_\_\_\_\_ 戶。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

本社區採坡道式車道規劃，地下一層設平面式汽車停車位計 1 位(行動不便車位)，機械式汽車停車位計 8 位，合計 9 位(詳附圖【四】)；另機車停車位設於地上一層法定留設空地範圍，設置行動不便機車位計 1 位、法定機車位計 9 位(小車位計 5 位，大車位計 4 位)，合計 10 位(詳附圖【一】)。買方清楚知悉並同意本社區地上一層機車停車位空間包括機車停車位空間及其他附屬空間，由本社區之房地區分所有權人持分共有。

(一)買方有、無/購買之汽車停車位，該車位屬法定行動不便停車位/法定機械式停車位/自設機械式停車位，且無獨立權狀，依建造執照核准圖說編號為：地下一層編號為第 \_\_\_\_\_ 號之停車空間，計 \_\_\_\_\_ 位。(詳如附圖【四】)

(二)汽、機車/停車位規格如下~

1. 本契約各式汽機車停車位之規格如下~

(1)汽車/平面行動不便車位規格：長6公尺、寬3.5公尺、

高不低於2.1公尺；則尺寸係計算至標線最外圍。

(2)汽車/機械車位之機台容車規格如下表：

容車尺寸	車位編號	規格尺寸	備註
收容車長	2~9號	4800mm	
收容車寬	2~9號	1910mm	
收容車高	3、8號	1700mm	中間車台
收容車高	2.4.5.6.7.9號	1500mm	上、下車台
收容車重	2~9號	2000kg	

2. 機車停車位規格如下表：

車位/型式	行動不便機車位	法定機車(小)	法定機車(大)
編號	9	1.2.3.4.10	5.6.7.8
規格尺寸	220*225cm	175*75cm	200*100cm

3. 買方購買停車位者，雙方不另訂立停車位買賣契約書。

4. 買方購買之平面式停車位其竣工規格尺寸長度誤差十公分內，寬度、高度誤差五公分內，視為符合規格。

### 第三條 房地/車位出售面積及其面積認定標準

#### 一、土地面積部分：

(一)買方購買「大於靚」編號第 戶 樓之房屋壹戶，其土地應有權利範圍按其房屋專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，占全部專有部分總面積1003.69平方公尺(303.62坪)之比例計算，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。

本戶土地持分為壹拾萬分之~

陸仟參佰貳拾、肆仟壹佰伍拾陸、肆仟伍佰捌拾壹、玖仟零捌拾壹、參仟玖佰陸拾捌、肆仟參佰玖拾肆。

面積計 佰 拾 點 平方公尺，  
(計 佰 拾 點 坪)。

(二)車位依 2021 年法令不予分配土地持分。

#### 二、房屋面積部分：(房屋總面積有/無汽車停車位面積)

(一)本戶房屋面積(不含汽車停車位)，包括主建物、附屬建物、及其應持分之共有部分面積為~

計 佰 拾 點 平方公尺，  
(計 佰 拾 點 坪)。

(二)停車位面積：

本戶購買之停車位，含車道及其它必要空間持分共有部分面積為~ 計 拾 點 平方公尺，  
計 拾 點 坪。

#### 三、本契約房屋暨汽車停車位之面積分配比例計算與說明：

(一)本契約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，其面積係以本社區之共有部分總面積(計 568.26 m<sup>2</sup>，171.90 坪)扣除停車位須分攤面積(計 117.35 m<sup>2</sup>，35.50 坪)後乘以該權利範圍而為計算，本戶持分共有部分總面積為壹拾萬分之~

伍仟零壹拾伍、參仟貳佰玖拾捌、參仟陸佰參拾伍、  
柒仟貳佰零捌、參仟壹佰肆拾玖、參仟肆佰捌拾陸。

(二)房屋面積分配表：

(1)專有部分面積： (A)+(B)	計 計	佰 佰	拾 拾	點 點	平方公尺， 坪。
(A)主建物面積：	計 計	佰 佰	拾 拾	點 點	平方公尺， 坪。
(B)附屬建物陽台面積：	計 計	佰 佰	拾 拾	點 點	平方公尺， 坪。
(2)共有部分面積~					
2-1/共有部分面積 (公設持分)	計 計	佰 佰	拾 拾	點 點	平方公尺， 坪。
2-2/共有部分面積 (車位持分)	計 計	佰 佰	拾 拾	點 點	平方公尺， 坪。
(3)本契約汽車停車位含車道及其他必要空間持分面積說明： 佔共有部分總面積之比例為十萬分之 <input type="checkbox"/> 四千一百三十、 <input type="checkbox"/> 二千零六十五。 其計算方式如下表(總公共設施面積：計568.26m <sup>2</sup> ，171.90坪)~					
車位種類	m <sup>2</sup>	坪	佔總公設比%		
行動不便車位(3.5*6.0)M	23.47	7.10	4130/100,000		
法定機械車位(2.5*5.5)M	11.73	3.55	2065/100,000		
自設機械車位(2.5*5.5)M	11.73	3.55	2065/100,000		
(4)主建物面積佔本房屋登記總面積之比例 _____ %。					
(5)主建物及附屬建物佔本房屋登記總面積之比例 _____ %。					

本條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

(三)上述之各項面積名稱說明：

<p>(1)專有面積</p>	<p>A. 主建物面積：一般所稱之室內面積。</p> <p>B. 附屬建物面積：為陽台、雨遮之面積，係依據工務局核發之建照圖計算。各戶附屬建物之項目以完工時核發之使用執照竣工圖為準。</p>
<p>(2)共有部分項目 (全棟公設 持分面積範圍)</p>	<p>除停車位面積(含車道及其它必要空間)另計外；係指~</p> <p>A. 一樓出入口雨遮、行動不便坡道及入口門廳之門廊、梯廳與行動不便升降機、行動不便安全梯(A、B)、緊急發電機進、排氣管道、電信室設備空間、汽車坡道。</p> <p>B. 地下室一層之水箱、緊急發電機室、受電箱、台電配電場所、消防泵浦室、行動不便安全梯B、行動不便升降機等設備空間。</p> <p>C. 二至七樓之梯廳、行動不便升降機、行動不便安全梯A。</p> <p>D. 屋突一層至三層之梯廳(含水錶牆、不鏽鋼消防水箱)、安全梯A及樓梯間、行動不便升降機、機房、水箱及其他依法令應列入共用部分之項目皆屬之。</p>

【詳如附件(二)：房地/車位之持分面積計算及共用部分面積之分攤說明】

#### 第 四 條 房地面積、停車位規格誤差及其價款找補：

- 一、本戶房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準。部份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，其面積之計算依核准之使用執照竣工平面圖上載有用途之面積並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本戶房屋經地政機關登記之土地面積、主建物或房屋總面積與本契約第三條標示之本戶房地買賣總面積如有誤差；其不足部份賣方均應全部找補，其超過部份，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），並於交屋時無息一次結清。
- 三、雙方同意面積誤差之找補，以本約第五條所載之土地、房屋主建物、附屬建物、共有部份價款，除以第五條所載本戶房屋各該項所得之單價(應扣除車位價款及面積)為計算依據，無息於交屋時結算。
- 四、土地面積、主建物或本戶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。
- 五、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記；面積如有增減，買賣雙方同意應依上開規定互為找補。

#### 貳、買賣價款及付款約定

##### 第 五 條 本契約總價：

本契約房屋土地買賣總價款(含 不含 / 汽車停車位)合計新臺幣(以下同)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

一、本契約土地總價款為新台幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整(內含營業稅)。

二、本契約房屋總價款為新台幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。(內含營業稅)，其各單元計價如下：

(一)專有部分	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
1. 主建物部份	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
2. 附屬建物部份	(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
陽台部份	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
(二)共有部份	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
(三)汽車停車位價款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

上列總價款除發生第四條第二項事由雙方需找補價款外，無論物價波動或任何因素，買賣雙方均不得要求增減價款。

## 第 六 條 付款約定

前條土地及房屋價款，除訂金、簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款方式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；賣方按前述規定訂立「分期繳款明細表」(附件(一))。各期繳款由買方憑賣方寄送之繳款通知單於指定期限內將款項逕向履約保證之金融機構專戶繳納或直接以現金或即期支票如數一次繳清給賣方。

## 第 七 條 貸款約定

一、本契約之附件(一)「分期繳款明細表」內之「金融貸款」金額新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，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、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，賣方應依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。

(四)有關金融機構核撥貸緩後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交烏日前之利息應由賣方返還買方。

三、買方不辦貸款或減少貸款

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理產權移轉書類用印及金融機構貸款手續時，以書面通知賣方。本契約「分期繳款明細表」內之「金融貸款」金額，買方應按賣方繳款通知書之繳款期限內繳付(分別於領取使照二十日繳付「金融貸款」金額之百分之二十五，領取使照四十日繳付「金融貸款」金額之百分之五十，領取使照六十日繳清「金融貸款」金額之餘款)。買方辦理金融機構貸款金額少於「分期繳款明細表」內之「金融貸款」金額時，其少貸金額應於賣方通知繳交過戶證件時以現金或即期支票壹次繳清予賣方。

#### 四、辦理貸款程序

- (一)買方辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理產權移轉書類用印及金融機構貸款手續時，需預立各項取款或委託撥付文件同意由賣方領取貸款，以資抵付買方應繳房屋價款；買方指定貸款金融機構時並應填寫撥款委託書並取得貸款金融機構出具及用印之承諾書，承諾於賣方辦妥本契約買賣標的設定抵押權予金融機構二日內將金融貸款金額撥款於賣方帳戶內（附件三之一）。
- (二)買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應於簽訂本契約之同時，填具(附件(三))「代辦金融貸款委託書」，並遵循委託書所承諾之各項約定。
- (三)買方辦理金融貸款之金融機構由賣方統一代為洽辦。
- (四)買方充份認知辦理本戶房地及(或)車位產權登記予買方時，需同時辦理設定抵押權予貸款金融機構。買方應將本契約所訂購之房地及(或)車位作為貸款擔保品，向貸款金融機構辦理抵押權設定登記手續（設定金額依承辦貸款銀行規定）並投保火災及地震保險，因辦理貸款所需支付一切費用及保險費均由買方負擔。買方並應與貸款銀行訂立借貸契約，其年限、利率及本金利息之繳付清償辦法，均按該金融機構當時之規定辦理。
- (五)買方一經委託賣方代辦貸款，即不得將本契約所訂購之房地及(或)車位另向其他銀行或團體、個人辦理抵押貸款。
- (六)為使賣方得以順利代辦各項手續，買方應依賣方通知，將其印章、戶籍謄本及其他必要之文件提供賣方使用，如因買方遲延提供上述文件而發生之損失，均應由買方負擔。

五、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價款之一部份，故上開貸款金額，並非交屋款，除有違反第十條第二項、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

得以工程瑕疵或未完成交屋為由，通知金融機構終止撥付本條第一項貸款予賣方，並同意於產權移轉及金融機構抵押設定完成後，同時撥付予賣方以抵付本契約總價款之部分。

六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## 參、工程約定

### 第八條 開工及完工期限

一、本建物之興建工程自取得建造執照日(108年08月20日)，依開工申請核備規定，於民國109年05月22日開工，並於開工申請核備日起29個月內，即民國111年12月21日之前(賣方依規定竣工可展延一年)完成主建物、附屬建物、使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列各項情形之一時，得順延其完工期間：

(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、賣方如提前完工，買方同意將『分期繳款明細表』(如附件(一))中自備款部分未繳之工程期款，於辦理金融貸款對保前，一次繳清。賣方如逾前項期限未取得使用執照者，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；若逾期三個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十四條第一項違約之處罰規定處理。

### 第九條 公用事業之施工配合

本社區所需之供水、供電、電信、瓦斯、消防等設備及排風、排

煙、或其他管線鋪設位置，係依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝設，買方同意各該公用事業主管單位得因工程需要，予以變更設計。有關台電配電室、發電機房、機房、水箱、電線桿、路燈、排水溝、化糞池或其它公共設施設置之位置及大小，賣方保有配合主管機關或公用事業單位核准圖說調整之權利，買方無條件同意且不得要求任何變更或補償。

## 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範圍，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、房屋內外應由賣方完成之設施及設備，詳見本契約(附件四)「建材設備表」。

## 第十一條 公共設施修改保留權

- 一、本社區建物公共設施之建材及設備，因整體規劃設計，於不影響使用用途之範圍內，買方同意由賣方全權委託設計建築師或專業設計師決定。

- 二、一樓法定空地、各層樓電梯間、屋頂突出物及屋頂平台等共同使用部份之規劃（如花台、植栽、景觀、綠化、鋪面等），悉依設計建築師之細部設計為準。
- 三、本社區建物房屋之建造執照圖說，若嗣後經主管機關或公用事業單位要求變更部分設計，如僅涉及共用部份，於不影響買方專有部份之權益時，悉依主管機關或公用事業單位要求修改。

## 第十二條 變更設計處理原則

- 一、買方申請變更設計，以不影響房屋之外觀及安全為限；建物外牆、承重牆、消防設施、管道間、樓電梯間、浴室及樑柱位置不得要求變更。
- 二、買方如欲變更房屋室內隔間及裝修設計時，應於接獲賣方通知期限內以書面向賣方申請(原則以一次為限)，經賣方同意並繳清增加費用後始得辦理變更施工。變更所需費用由賣方訂定統一單價做為加減帳之依據，**工程加帳**買方於賣方通知後七日內支付予賣方，**工程減帳**由賣方簽認後於交屋時一併結清。
- 三、若買方未在約定期間內完成書面簽認並付清增加費用時，視同買方無條件取消變更設計之要求，賣方為避免影響工程進度，得按原合約圖樣施工，買方絕無異議。
- 四、買方以口頭或電話提出變更設計申請，對賣方不生效力。變更設計處理辦法詳(附件五)「房屋變更工程處理辦法」。

## 第十三條 住戶室內裝潢處理原則

買方自行施作裝潢須俟賣方交屋後為之，以免干擾或混雜工程之進行。買方同意於施作前，預繳裝潢保證金新台幣**參萬元**整，同時需遵照(附件八)「裝潢施工須知」，於裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還保證金。

#### 第十四條 住戶建物外觀處理原則

本社區建物外觀建材、材質、顏色、造型，一樓法定空地（分管除外）、屋頂平台等共同使用部份之規劃（如花台、植栽、景觀、綠化、鋪面等），如買方欲行修改應經社區管理委員會同意並依住戶規約辦理。

#### 肆、產權登記

#### 第十五條 房地所有權移轉登記期限與轉讓條件

- 一、房屋及土地所有權之移轉（土地所有權移轉，除另有約定，依其約定者外），賣方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。賣方違反前述之規定，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。
- 二、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。
  - （三）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，作為賣方取得買方未繳期款之擔保，於交屋時返還上述本票給買方。但如買方違反本契約付款事項，或不履行委辦貸款委託書等應辦事項時，賣方即得逕自行使本票債權。
  - （四）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 三、房屋及土地之產權移轉登記及代辦貸款（含抵押權設定）手續時，因係整體作業，買方同意由賣方指定之地政士（代書）統籌辦

理之；並於簽訂本契約時繳付身分證影本，依附件(六)『代刻印章及身份證影本使用授權書』辦理產權移轉登記作業。倘若需要買方補具證件時或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦之地政士通知日起七日內配合提供，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。

四、本契約書之買方即為所有權登記名義人，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。

五、前項辦理轉讓手續並具結讓渡書乙份予賣方，賣方不與受讓人簽訂新約，買方並應提供本契約予受讓人，前述之轉讓，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。

## 第十六條 地價稅、房屋稅及各項稅費之分擔比例與約定

買賣雙方應負擔之稅費除依有關法律規定外並依下列規定辦理：

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時，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數比例分算稅額。

三、土地增值稅：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。但如買方

- 未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、建物契稅：依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格為準，由買方負擔。
- 五、所有權移轉登記予買方之登記規費、印花稅、代辦手續費、辦理銀行貸款所衍生之費用(如手續費、保險費、抵押權設定相關登記規費)、實價登錄代辦費及各項附加之稅捐由買方負擔。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。
- 六、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。
- 七、應有買方繳交之稅費統稱為代收款(暫定新台幣貳拾萬元整)，買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。

#### 第十七條 其他買方應負擔之費用

預付三個月管理費\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。(按建物權狀面積(不含車位)每坪每月 50 元，汽車停車位每位每月 500 元(機械式另收機械保養費 200 元)、機車車位每月每位 100 元。)

買方簽名：

#### 伍、交屋及保固責任

##### 第十八條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶房屋一切主建物、附屬建物之設備(不含公設)及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成天然瓦斯配管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。(本款之費用約定由賣方或買方全額負擔。)

#### 第十九條 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。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(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、變更設計工程款、應由買方支付之稅費、預付管理費、遲延利息、滯納金或損害賠償金等)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。

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，逾期賣

- 方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、除有重大致不堪使用之情形外，買方不得藉房屋瑕疵為由拖延或拒不辦理交屋。買方如有受領遲延，且逾期超過十五日仍不受領點交時，視為買方點收房地完成，賣方得拋棄對該房地之占有，並免除對買方之通知義務及保管房地之責。
- 五、買方同意於辦妥交屋手續前不得擅自遷入或進行裝修。
- 六、買方同意於交屋日起三十日後，不論已否遷入，收費單據記載於何人名義下即應負擔本戶水電費、天然瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

## 第二十条 保固期限與範圍

- 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，固定建材及設備部份（如門窗、粉刷、地壁磚、衛浴及廚具設備…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、前項期限逾期後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、室內防水部份賣方自領取使用執照之日起負責保固二年，防水保固範圍系指室內部份，不含結露凝水之自然現象；外牆及戶外設施(陽臺、露臺、雨遮、屋簷等)吸水、排水、洩水屬正常現象，不視為滲漏。
- 四、有下列事項者，不列入賣方保固範圍內：
- (一)買方擅自進行拆建或加建者。
  - (二)買方因裝潢施工、拆除隔間、更改原有設備或水電系統而導致破壞房屋原有功能者。
  - (三)買方擅自於樑柱、外牆、樓板拆除或開孔導致房屋結構受損

- 或裝修龜裂、破壞或漏水者。
- (四)買方使用不當或遭故意破壞者，或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。
- (五)天災或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。
- (六)消耗品：花、草、樹木、玻璃製品（玻璃、燈泡、燈罩）、紗門、紗窗、藥劑、填裝物、填充物、油料等或其他依常情可歸屬消耗品者。
- (七)本社區公設消防部份業於使用執照申請時勘驗合格，如社區之年度消防檢查另需增加設備或消耗品皆由社區自行負擔。
- (八)買方完成交屋驗收後，因使用、裝修施工、或自然變化，產生之外觀刮痕、磨損、色差、細紋等。
- (九)買方管理或使用不當，致裝潢施工雜物或生活廢棄物等落入污廢水管，造成排水管線堵塞者。

## 陸、分管約定及社區管理

### 第二十一條 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：本契約地下層共一層，總面積 236.96 平方公尺 (71.68 坪)，扣除第三條第三項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，其餘面積為 117.35 平方公尺 (35.50 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社區購買汽車停車位之承購戶。
- 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。本社區一樓之車道、法定機車位(1~10號)、無障礙通路及其相鄰之綠化植栽區以外，其餘地上一層之綠化區，基於安全、私密性，按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用(如【附圖三】：一樓及空地約定專用分管平面圖)。
- 三、屋頂平台、屋突一至三層，依建造執照圖上所載之範圍，由全體

房屋區分所有權人合於法令共同管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

## 第二十二條 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、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，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、管理委員會得代表全體區分所有權人與賣方辦理公共設施之點收，關於公共設施所生之爭議或糾紛，管理委員會得代表全體區分所有權人與賣方進行協議及和解。
- 四、管理委員會應依賣方通知之期限內點收公共設施。點收公設由賣方備妥現有設備清冊由管委會進行設備數量清點確認。設備數量清點無缺，並依公寓大廈管理條例第五十七條完成系統檢測，確定功能正常無誤後，即完成點收移交。公設現況如有其他瑕疵，管理委員會應一次以書面列出，由賣方於公設點交後完成修繕。
- 五、管理委員會不得藉部份瑕疵或修繕為由拖延或拒不辦理點收公共設施，經賣方通知逾期未點收者，視為點收完成，賣方不因管理委員會延遲點收而延長保固期限。

- 六、管理委員會不得以額外要求之增設項目拖延或不配合辦理公設點交。
- 七、景觀植栽之點交，以大型喬木正常存活為主，季節性花草灌木依現況點交。
- 八、因買方全體住戶之因素未能成立管理委員會，或未能點收公共設施者，買方得視為已由全體區分所有權人完成點收公共設施，買方無條件同意賣方得逕為結束託管責任，相關之公共設施設備清冊（由管理單位保管）及預收管理費、裝潢保證金餘額等，賣方及管理單位得逕行交付賣方指定之律師保管，俟管理委員會正式成立，並給付律師保管費用後，由管理委員會自行領取。

## 柒、違約處罰

### 第二十三條 賣方違約罰則

- 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、賣方違反第二十六條「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，並應同時賠償本契約房地買賣總價款百分之\_\_\_\_（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、買方除依前四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第二十四條 買方違約罰則

- 一、買方應繳之各期房地或車位價款、銀行貸款、或本契約內任何費用等，應於接獲賣方繳款通知後七日內以現金或即期支票或以金融機構匯款方式繳付。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份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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定，並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，賣方得沒收依本契約買賣總價百分之\_\_\_\_\_（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。
- 三、除本契約另有規定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人為擔保或質押，若因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。
- 四、本契約買方如有辦理金融機構貸款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有本契約第十條第二項、第三項情形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點貸款予賣方，否則賣方得依本條第二項之違約罰則處理。
- 五、賣方除依前五項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 捌、附 則

### 第二十五條 留置權約定

買方於尚未付清買賣價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對本戶房地及或車位之產權憑證有留置之權，買方絕無異議。

### 第二十六條 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。

## 第二十七條 履約擔保

本房屋土地預定買賣契約應辦理履約擔保，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。賣方應提供之保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之\_\_\_\_\_（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。

價金信託（詳如附件（十一）：價金信託說明）

本預售屋將價金交付信託，由華南銀行龍江分行負責承作，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連帶保證協定之書面影本予買方。

### 第二十八條 繼受效力約定

- 一、本契約之規定，對於買賣雙方權利義務之繼受人或繼承人同樣具有約束力。
- 二、本契約有關分管之約定，對於買方房屋之承租人、受讓人與繼承人同樣具有約束力。

### 第二十九條 通知與送達

- 一、買賣雙方關於本契約相互間所為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或以限時專送為準)，雙方如有地址變更應立即以書面通知對方，如因他遷、拒收或其他無法送達事由而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示及通知，以買方指定其中一人為代表人，均以 \_\_\_\_\_(簽章)代表。其效力及於買方其他各人，對買方全體均生送達之效力。

### 第三十條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：



- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

### **第三十一條 管轄法院**

雙方若有任何爭議事項，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決，若未克解決而發生消費訴訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十二條 契約承諾與用印約定**

買賣雙方同意本契約含附件、附圖、附約內頁不加蓋騎縫章並不影響本契約效力。

### **第三十三條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽訂日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部份。
- 三、本契約之附件為本契約之一部份。本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

附 件：

- (一) 分期繳款明細表
- (二) 房地/車位之持分面積計算及共用部分面積之分攤說明
- (三) 代辦金融貸款委託書
- (三之一) 銀行撥款委託書及承諾書
- (四) 建材設備表
- (五) 房屋變更工程處理辦法
- (六) 代刻印章及身份證影本使用授權書
- (七) 社區管理規約
- (八) 裝潢施工須知
- (九) 停車場使用規定
- (十) 個人資料保護法告知事項
- (十一) ■價金信託說明
- (十二) 約定專用及使用區分
- (十三) 建造執照影本

建照附圖：

- 【一】 全區平面圖
- 【二】 訂購平面圖
- 【三】 一樓及空地約定專用分管平面圖
- 【四】 地下一層平面圖
- 【五】 二層平面圖
- 【六】 三層平面圖
- 【七】 四層平面圖
- 【八】 五層平面圖
- 【九】 六層平面圖
- 【十】 七層平面圖
- 【十一】 屋突一層平面圖
- 【十二】 屋突二、三層及屋頂層平面圖

立契約書人

買方姓名：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣方：吉米開發事業有限公司

法定代理人：王立君

統一編號：50860193

公司地址：台北市信義區松德路159號9樓

公司電話：(02) 2727-6638

不動產經紀人：

姓名：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日