

『漫活時代 1』預售房屋土地買賣契約書

買方： (以上簡稱甲方)
立買賣契約書人

賣方：鐵冠建設股份有限公司 (以上簡稱乙方)

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)

買方簽名：

賣方簽名：鐵冠建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

賣方確保本房屋銷售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內容為真實，並為本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

新北市淡水區海鷗段 717 地號等一筆土地之建築基地(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)，建築面積共計 1149.21 平方公尺(347.64 坪)，使用分區為都市計畫內第四種住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內興建之『漫活時代 1』(以下稱本社區)共 76 戶，為地上 11 層，地下 4 層之大樓。

買方購買『漫活時代 1』第 棟第 樓(以下稱本戶或本房屋)，為主管建築機關核准 110 年 11 月 1 日新北市(110)淡建字第 00536 號建造執照(建造執照影本【詳如附件一】，本戶房屋平面圖影本【詳如附件二】)。

三、買方購買之停車位為：

買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第____層平面式機械式其他____，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，編號第____號車位____個，
編號____號長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺
編號____號長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺
編號____號長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺
編號____號長 6.0 公尺，寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺

本約平面汽車停車位之規格，以實際交屋現況為準。本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。停車位及必要空間面積：1992.04 平方公尺 (602.59 坪)；社區共有部分總面積：4438.59 平方公尺 (1342.67 坪)，故比例為：
1992.04/4438.59=約 44%。

- 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。
- 五、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。
- 六、無障礙車位由承購人依購買編號分管使用，非限定身心障礙者專用。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積

買方購買『漫活時代1』，第____棟第____樓房屋乙戶之土地持分權利如下：

- (一) 本戶房屋應有之土地持分為本土地萬分之____，面積合計____點____平方公尺(____點____坪)，計算方式係以本戶房屋專有部分總面積____平方公尺(____坪)占區分所有全部專有部分總面積4894.71平方公尺(1480.65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。

(二)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持分為準。

(三)所有汽車停車位均不占土地持分面積。

二、房屋面積

本房屋總面積共計 點 平方公尺(點 坪)。

包含：

(一)專有部分：

面積 點 平方公尺(點 坪)。

(1)主建物：

面積 點 平方公尺(點 坪)。

(2)附屬建物面積：

陽臺 點 平方公尺(點 坪)。

(二)建物共有部分持分面積：

共計 點 平方公尺(點 坪)。

(本項面積屬主建物之大公及小公持分面積總計，不含汽車停車位之持分面積，汽車停車位之持分面積另依地政法令規定計算及登記。)

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為百分之 。

三、前二款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、前條共有部分除停車位面積另計外，係指緊急發電室、機械進排風管道、緊急升降機間兼排煙室、緊急升降機(行動不便電梯)、消防泵浦室、消防機房、消防水池、地下室排風管道、蓄水池、台電配電場所、垃圾儲藏室、電信機房、其他機房、管委會空間、機車停車位及部分車道、防空避難室兼停車空間、屋頂突出物、水箱等及其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。

本『漫活時代1』社區，共有部分總面積(含停車位)計4438.59平方公尺(約1342.67坪)。

二、前項共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶房屋主建物面積占區分所有全部主建物總面積之比例而為計算。

本『漫活時代1』社區，主建物總面積計 4439.83 平方公尺 (1343.05 坪)。

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持分為準。

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、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)，無息於交屋時結算。

三、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，買方得解除契約。

四、平面汽車停車位長、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。停車位竣工如有規格尺寸產生誤差，雙方得就減少部分協商減少價金，協商不成，買方得於對保時(備證用印前)主張解除本汽車停車位買賣，賣方同意一次無息退還買賣價金，買方逾期不主張則不得就此部分再有任何主張或請求。

第六條 契約總價(內含營業稅)

本契約總價款合計：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

一、土地價款：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋價款：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(一)專有部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

1.主建物部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：

新臺幣 佰 拾 萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位價款：

新臺幣 佰 拾 萬元整。

四、前開價款不包括本約第十四條之費用。

第六條之一 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台中商業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。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【詳如附件十四】。

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 _____ 銀行負責承作，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

本預售屋已與 _____ 公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣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。

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 付款條件及逾期付款之處理

- 一、買方應依附件(七)『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，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，每次付款間隔日數應在二十日以上，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。
- 二、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款須依賣方通知之期間內付清完畢，惟本房地交屋保留款 5%，係為驗收無瑕疵後交付。

- 三、買方就附件(七)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依下列期日支付予賣方：
- (一)賣方申報房屋移轉契稅之日由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
 - (二)賣方取得房屋移轉契稅單之日由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
- 四、依前三項規定，如買方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，於補繳期款時一同繳付賣方。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時，經賣方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳付時，即視為買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理，解除契約之效果依本契約第二十條各款之約定辦理，但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)。
- 五、買方同意有關本契約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

第八條 貸款約定

- 一、契約總價內之部分價款(總價之百分之七十五)由買方向賣方洽定之金融機構辦理貸款給付買賣價金者，應於簽立本契約同時，另書立「委辦貸款契約書」【詳如附件八】交付賣方，俾供賣方提示或交付予相關機構，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。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(備證用印)手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款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。
- 三、買方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：
- (一) 相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。
- (二) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及土地所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。
- (三) 買方少貸或實際獲貸之差額，應於賣方以存證信函或書面通知之期日或期限內付清已屆期之款項，如未遵期繳納則賣方有權依第七條第四項及本條第四項約定辦理。
- 四、買方如不需辦理貸款者，買方應依本契約第七條第三項之約定以現金繳清價款，賣方於買方繳清應付款項完成後，始進行所有權移轉登記事宜。
- 五、有關本條金融貸款為本契約買賣之期款而非交屋保留款，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，逾期依第七條第四項之約定辦理，雙方無異議。除經買方具體提出客觀證據證明本件買賣標的物有本契約第九條第三項、第四項或房屋現況具有無法居住且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貸款金額予賣方。
- 六、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，由買方負擔，但於賣方通知交屋日前之利息由賣方返還買方。

第九條 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約定處理。

第十條 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 5 月 1 日之前開工，民國 115 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如期取得使用執照者，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、外水、外電、電信、瓦斯、汙水下水道等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不作為本條完工期限之認定標準。
- 四、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋

等手續。買方對本條款已充分了解無異議。

第十一條 建築設計變更之處理

一、賣方變更設計

- (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(如有)之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照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，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 1. 電信室、台電配電場所、發電機管道、地下室排風管道、消防泵浦室、發電機室、消防水池位置、電錶箱、水箱、各機械室(如雨水回收等)瓦斯管線、給排水管線、地下室自然通風管道、電氣及弱電管線及其他建築物主要設備等，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、室內建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用、增加安全性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，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

二、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，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、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，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45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，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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十二條 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，應通知買方進行驗屋手續。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。買方如於賣方通知驗屋日起十日內不配合驗屋，視為驗屋完成，應完成履約貸款撥付賣方。

上述接通自來水、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。
- 二、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。驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項，如改善結果已達驗屋標

準，買方即應配合驗屋，不得以此作為拒絕交屋之理由。

第十三條 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，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。

三、 賣方違反前二款之規定，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時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）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。

（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，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。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、 第一款、第二款之辦理事項，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。

第十四條 稅規費暨其他費用負擔約定

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、房屋稅依賣方通知書所載之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、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，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、買方應負擔建物所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、監(公)證費(含中途變更名義補徵之契稅)、地政士費(由買方預付予地政士)、貸款保險費、預繳每戶六個月之管理費(賣方代管期間)(本項費用暫定為新臺幣參拾萬元整，並預定於對保用印時一併繳付，將來按實際支付多退少補)，法令規定或慣例由買方繳納之各項稅規費等，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。
- 五、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。
- 六、如買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。
- 七、買方自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，應即負擔本戶之水電費、瓦斯基本費(另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔)、共用部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等(不論費用單據抬頭是否為買方名義)，若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害、復水、復電費用(若有)概由買方自行負責，水電費用繳納名義人於交屋後由買方委託賣方辦理過戶事宜。本社區共用部分應分擔之電費即公電，得由賣方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第十四條第五項所收之款項支付或分擔電單至各戶直接繳納。
- 八、買方不論欲遷入與否，應依本條第四項之約定預繳賣方代管期間管理費每戶每坪 90 元計算。其管理及運用依本契約第十八條第三項第三款辦理。管理費於社區管理委員會成立並接管後，其收款

標準由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之。

- 九、以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

第十五條 交付不動產(交屋)及相關文件之條件及期限

- 一、賣方應於領取使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及完成所有權登記後通知買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各項義務：
 - (一)如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約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)買方繳清本契約所有之應付未付款，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅規費、遲延利息及應預繳管理費等，並完成一切交屋手續。
 - (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，將所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊(若有)、規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據、遷入證明書、鑰匙交付買方，本契約則無需返還。
- 三、買方於收到賣方通知交屋日起___日內，不論是否欲行遷入，應配合辦妥一切交屋接管手續，逾期不配合辦理者，自買方通知交屋日起算第七日視同已辦妥一切交屋手續，賣方得依法拋棄占有不負保管責任。
- 四、辦理交屋手續時，除買方能證明有縱經修繕仍無法達到應有居住功能之重大瑕疵外，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則依前項逾期不配合辦理之約定處理。驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果已達驗屋標準，亦或另有未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由。
- 五、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為範圍，另本契約及廣告圖說所示之其他共同使用部分與其附屬

設施設備(含公共設施、中庭花園及圍牆(若有)等工程)買方同意賣方於使用執照取得日起六個月內(第十條第一項之遲延排除條款於此適用之)完成，依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管，買方不得以此部分未完成或未點交為由拒絕辦理交屋。

- 六、買方不得於未辦妥交屋手續前擅自遷入、裝修、搬運物品。
- 七、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任何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。
- 八、除法令另有強制規定外，買方全體同意於成立管理委員會或推選管理負責人(二者以下皆簡稱管理人)後，依賣方通知日期，由管理人會同賣方依法律規定及約定檢視點交共有部份及附屬設施設備等公共設施(含賣方依據第十七條第二項及附件十「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化)：
 - (一)賣方應擔任本房屋共有部分管理人，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。檢測點交項目資料及清冊由賣方準備。
 - (二)管理人不得以委員之時間無法配合、需委請第三者會同、需準備資料、政府主管機關未派員見證或其他任何等理由延遲點交日期。
 - (三)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於現場針對本社區共有之水電、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(因該等項目於申請使用執照同時，已經主管機關檢測合格，且已設置按裝於現場，故此部分之檢視以現場操作說明方式為之，若可正常作動，即視為檢視點交完成。)，並由賣方將共有部分、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，移交予管理人接管。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)賣方應將會同檢測時發現之明顯瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人(或該部分之點交代表)簽名或用印確認，賣方應於一個月內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收(賣方修繕完成後，應通知管理人驗收，管理人故意不配合、遲延驗收或就確已修繕之事實拒絕承認者，以通知驗收日同驗收完成)。檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如修繕必要，管理人應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕點之理由。
- (五)整體公共設施如無明顯重大致不堪使用之瑕疵而管理人逾期或不為檢測點收或不完成全部檢測點交手續含拒不於點交清冊上簽名或用印)，則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日(公共設施業經管理人實際接管使用於該日之前者，以實際接管之日)視同檢測點交完成。(非明顯重大致不堪使用之瑕疵或缺失未修繕部分，管理人有權於檢測點交清冊註記、要求賣方修繕且自修繕驗收完成時起算保固期限，因此不影響本款之視同檢測點交完成)
- (六)社區共有部分自檢測點交完成(含視同檢測點交完成)之日起，管理人即接管，並應自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人)、維護、保養。
- (七)賣方依據第十七條第二項及附件十「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理人接管。

第十六條 保固期限及範圍

- 一、本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，針對結構部分(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、壁材、水電等)負責保固一年，防水保固十年。
- 二、社區共同使用部分及公共設施賣方自點交(含視為點交完成)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，自賣方通知交屋日起算保固責任。

- 三、如為裝潢貸款戶，則裝潢部份不屬賣方保固範圍內。
- 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(諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損、伸縮細紋、大理石間隔縫隙矽膠等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。
- 五、賣方已知悉前款保固期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條 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 2688.52 平方公尺 (813.27 坪)，扣除第五點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 1992.04 平方公尺 (602.59 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

本社區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。本社區二樓 A 戶、H 戶以及三樓 D 戶連接之露臺約定由連接之當層住戶永久無償專用並負責管理維護之責，但不得任意搭建玻璃屋、採光罩等違章建築，若該住戶違法約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。約定範圍詳【附件四】及【附件五】。**

第十八條 特別約定

- 一、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。

二、為維護本社區秩序及各住戶安全衛生，買方願簽具並遵守本社區規約草約(如附件十三)。

三、賣方依據公寓大廈管理條例第二十八條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，買賣雙方同意下列約定：

(一)買方交屋後若欲裝潢者，每戶應繳納裝潢保證金新臺幣參萬元整，每戶並酌收清潔費用新臺幣壹仟元整。裝潢完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，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，不足部分買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或管理服務人簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清前兩項款額後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施部分前，其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。買方確認無論裝潢廠商為賣方代聘或自行聘雇皆屬買方保證責任範圍。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漫活時代社區管理委員會之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向漫活時代社區管理委員會辦理退款手續。

(二)賣方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管理及清潔維護等諸事宜。

(三)賣方於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電(不含已辦理分擔至各戶由各戶繳納之公共電費)、管理及清潔等費用，並由本契約第十四條第五項所收之款項支付之。且因該段期間之管理維護屬於公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」買方全體同意於本契約第十四條第五項所收之款項不足時，應由社區管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付賣方補足差額；若有餘款則於社區管理委員會成立(需經主管機關報備核准)、點收公共設施及接管社區並設立社區公共基金專

戶後無息移交之(買方不得主張各戶進住使用期間不同而要求分別計算退還給各戶)。

- 四、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。
- 五、本社區之停車位因需另行價購，故所有權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。
- 六、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- 七、買方購買之車位(含租借、讓渡予第三人)應自負維護管理之責，賣方對於天災、地變所生之地下室車位損害(包括任何不可預防或可預防而未預防者)無須負任何責任。
- 八、買賣方知悉地政士或代銷公司依法須以本件實際買賣價格登錄。

第十九條 其他約定事項

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時所有權清楚，絕無一屋數賣、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。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。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。
- 二、本契約房地賣方若因工程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者，賣方應於所有權移轉登記前解決；如因賣方向金融機構辦理建築融資而設定他項權利者，賣方應於取買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第二十條違約之處罰規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責清理，買方因此所

受之損害，賣方應負完全賠償責任。

- 四、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。
- 五、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契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。
- 六、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，買賣雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。
- 七、買方同意賣方為履行本契約、在賣方公司登記業務範圍內，得蒐集、處理、利用買方提供之個人資料，買方並瞭解本項同意符合「個人資料保護法」等法令規定。買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案信託機構台中商業銀行股份有限公司，於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。告知事項及使用同意書詳【附件十五】。
- 八、因應不動產防制洗錢法令規定，於買賣交易時需填妥不動產買賣交易之防制洗錢聲明書，詳【附件十六】。

第二十條 違約處理

- 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、買方依第一款或第二款解除契約時，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

第廿一條 轉讓條件

- 一、自本契約簽定日起買方即為所有權登記名義人，未經賣方同意不得更換他人；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、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，若經賣方同意買方轉讓時，除買方之配偶、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、及其他因轉讓或供作擔保所增加之一切稅金及費用均由買方負擔，其受讓人並須繼受買方已履行本契約各條款項之效果。

第廿二條 本房屋辦妥所有權移轉登記且買方業已全部履行契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第廿三條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件十一），賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第廿四條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第廿五條 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方法院為第一審管轄法院。

第廿六條 契約審閱及分存

- 一、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。（本契約印花各自貼足）。

- 附 件：一、建造執照影本
二、本戶核准之房屋平面圖影本
三、汽機車位置編轄圖
四、二樓露臺約定專用範圍標示圖
五、三樓露臺約定專用範圍標示圖
六、四至十一樓平面圖影本
七、付款辦法表
八、委辦貸款契約書
九、建材設備表
十、法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書
十一、委刻印章同意書
十二、停車位分管同意書
十三、社區規約草約
十四、預售屋不動產開發信託證明書影本
十五、個人資料保護法告知事項

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：鐵冠建設股份有限公司

負 責 人：沈 宗 翰

統 一 編 號：24759876

電 話：(02)2221-3183

通 訊 地 址：新北市中和區民安街 101 號 4 樓

不動產經紀業

不動產經紀人：

證 照 號 碼：(104)北市經證字第 00523 號

中 華 民 國 年 月 日