

預售屋買賣契約書

立契約書人 買方： _____ ，茲為
賣方：合峰建設股份有限公司 負責人：郭天麟

「合峰曜境」(以下簡稱本公寓大廈)房屋及其基地持分買賣相關事宜，雙方同意訂立本買賣契約書條款如下，以資共同遵守。

契約書審閱權：

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)。

買方簽章：

賣方簽章：合峰建設股份有限公司 負責人 郭天麟

第一條 房地標示及買賣標的物權利範圍

一、土地：

(一)座落：新北市林口區力行段 592 地號土地，登記面積共計 1,506.66 平方公尺(455.76 坪)，使用分區為都市計畫內第五種住宅區。

(二)土地面積：

本約房屋所配屬土地持分面積____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)，應有權利範圍為拾萬分之____，其計算方式如下：

$$\frac{\text{本戶專有部分面積(主建物面積+附屬建物面積)}}{\text{區分所有全部專有部分面積(主建物面積+附屬建物面積)}}$$

，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。

二、房屋：

(一)坐落：同前述基地內，編號第____棟第____樓壹戶(以下簡稱本戶，本公寓大廈共計 86 戶)，如附件(一)「平面配置圖」所示，為主管建築機關核准 109 年 12 月 29 日 110 林建字

第 00017 號建造執照，如附件(九)。

(二)房屋面積：

本房屋面積共計：	平方公尺，	坪，包括：
1. 專有部分，面積計：	平方公尺，	坪
(1)主建物面積計：	平方公尺，	坪
(2)附屬建物(陽台)面積計：	平方公尺，	坪
2. 共有部分，面積計：	平方公尺，	坪
3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：		%

(三)前述所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第二條規定互為找補。

(四)共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

1. 為地面層各層梯廳、電(樓)梯間、管道間、管委會使用空間(A、B、C、D)、門廳、汽機車車道。屋頂突出物如各層電(樓)梯間、管道間、消防水箱、自來水箱、電梯機房、分戶水表空間。地下各層梯廳、電(樓)梯間、台電配電場所、受電箱、電信設備機房、停車場進(排)氣管道、發電機室及其進(排)氣管道、機房、消防設備機房、自來水箱(A棟、B棟、D棟)、機車停車空間、80號自設停車位空間、車道、停車空間等及其他依法令應列入共有部分之項目，由全體區分所有權人及住戶管理使用。
2. 本「合峰曜境」共有部分總面積計 5422.38 平方公尺 (1640.27坪)；專有部分總面積計 5451.39 平方公尺 (1649.05 坪)。本戶共有部分之權利範圍其計算方式如下，其面積係以本「合峰曜境」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

$$\frac{\text{本戶專有部分面積}}{\text{專有部分總面積}} * (1 - 47,124/100,000)$$

註：另售車位之共有部分權利範圍共為 47,124/100,000。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本戶另購如附件(一)「地下室平面圖」所示地下室第_____層平面式車位(屬法定停車位 自設停車位)依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，其規格如下：

L：長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分

L：長 600 公分，寬 250 公分，高 210 公分

M：長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分

無障礙車位：長 600 公分，高 210 公分，編號 84 及 85 車位總寬

為

550 公分，共用斜線下車區域為 150 公分。

其面積係另分攤全區共有部分面積計____拾____點____平方公尺（____拾____點____坪，含停車空間、車道及其他必要空間），面積以地政機關登記之面積為準，所有權併同登記於共有部分面積內，不另辦理獨立所有權登記。

(二) 前項停車空間面積占共有部分總面積之比例：_____/100,000。

(三) 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。

(四) 本公寓大廈法定停車位及自設停車位之管理使用，依下列約定為之：

1. 本契約房屋地下室共肆層，除共有部分外，其餘經賣方合理規劃如附件(一)「地下室平面圖」所示，並以停車位應有部分(持分)所有權另行出售，由購買停車位之住戶分攤價購，其停車位專用使用權屬於購買該車位之住戶。
2. 未購買停車位之承購戶，已充分認知本房地總價不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其共有部分之持分面積亦未含停車位之持分面積。除公共設施維修等共同利益之使用及其他法令之規定外，已確認並同意對本公寓大廈地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

第 二 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、依第一條計算之土地面積、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，除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前述之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除買賣契約。買方依本項約定解除時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償或補貼。
- 四、買方所購之平面式車位竣工規格尺寸，其誤差在百分之二以下且長未逾 10 公分、寬未逾 5 公分、高未逾 5 公分，均視為符合規格。（長、寬計算標

準：相鄰之汽車停車位以二車位間標線中心線為準，單獨或無相鄰之停車位以標線外緣為準)。竣工車位超過前述誤差，但合於停車位使用效用時，買方僅得就減少面積部分依本契約該車位之價金按面積比例請求減少金額；竣工車位不合於一般停車位使用效用時，買方得依民法相關規定以書面解除車位部分之買賣契約。。

第三條 契約總價

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)專有部份：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。

2、附屬建物陽台部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟____百元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整

第四條 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 源峰建設股份有限公司(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連帶保證協定之書面影本予買方。

第五條 付款條件

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。

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。

本契約買賣總價款，付款方式如下：

一、本件買賣價金計分自備款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，預定貸款額新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、自備款部分依附件(二)「付款專項約定書」之所示，按期給付之。

三、自備款：

(一) 除訂簽及交屋保留款外，其餘各期買方應於接獲賣方書面繳款通知單七日內(以郵戳為憑)支付，賣方於受領買方各期價金後，應於十五日內將已繳房地價款之發票寄予買方收執。

(二) 買方須以現金存入或轉帳匯款至賣方指定之銀行專戶，或將即期支票郵寄至賣方公司所在地(330 桃園市桃園區民光東路 111 號 1 樓)。

四、貸款約定：

前述預定貸款額，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。

- (一) 買方若委託賣方代辦貸款者，依附件(四)「代辦貸款約定書」辦理之。
- (二) 買方若自行指定金融機構代辦貸款者，除依附件(四)「代辦貸款約定書」辦理之外，應另簽立「自洽貸款切結書」，尚須遵守下列事項：
 1. 買方指定之貸款金融機構辦理對保時應出具書面承諾，於撥放貸款時，將款項直接撥入賣方帳戶，或由買方交付指定貸款金融機構之存摺及同額經簽章之取款憑單(條)予賣方。
 2. 買方同意以本戶房地(含車位)所有權提供擔保，設定抵押權予金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後當日由該金融機構將貸款金額撥付賣方指定帳戶或由賣方領取貸款額(貸款額撥付與交屋時間無關)，以資繳納本約房地買賣合約之價款；相關手續由賣方指定之地政士配合辦理。
- (三) 買方若符合勞工、國宅、公教貸款等資格並取得證明，除依附件(四)「代辦貸款約定書」辦理外，買方應於賣方通知對保手續時提出證明文件，亦應配合辦理一般貸款對保手續，買方若為辦理特殊貸款而致貸款金額減少部分，買方應於賣方通知七日內繳清。
- (四) 買方若自願不貸款或自願實際貸款額少於預定貸款額者，其不貸款部分或差額視同自備款，應於對保完成後，經賣方通知七日內繳清，待繳付差額後(票據給付者需經兌現)，賣方始辦理所有權移轉登記予買方。
- (五) 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：
 - 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，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。
 - 2、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。
 - 3、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。

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

五、買方不論是否辦理貸款，均需於賣方通知辦理金融機構貸款手續、所有權移轉書類用印時，開立預定貸款金額之擔保本票壹張交付賣方作為履約付款之保證，賣方保證前列本票係專供買方未如期繳款款項之擔保，不得移作他項用途，俟賣方取得預定貸款金額或買方補足差額，應於交屋時返還買方。

六、前項所指擔保本票，如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票予以行使本票權利或行使擔保權利。

第五條之一 貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第八條第二項、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終止撥付前條貸款予賣方。

第六條 逾期付款之處理方式

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。

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。

第七條 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

本契約地下層共肆層，總面積 3608.52 平方公尺 (1091.58 坪)，扣除第一條第二項第四款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 2555.28 平方公尺 (772.80 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，本預售屋約定專用部分，另於本約附件(五)分管契約書及規約草約訂定之。

第八條 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(七)「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、前述材料之檢測，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。

第九條 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 110 年 7 月 13 日之前開工，民國 115 年 12 月 12 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、賣方如逾前述期限未開工或未取得使用執照，每逾一日應按買方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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十條 水、電、瓦斯裝置

- 一、本公寓大廈之發電機房、台電配電場所、電錶箱、電信機房、供排水及消防電信、銜接公共汙水下水道設施之管線位置等設備，係依照主管機關核發圖示位置裝設，但若主管機關於正式安裝認需另行指定位置或增設調整時，買方絕無異議，且不得向賣方要求任何補償。
- 二、本公寓大廈接通自來水、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，但接通供應日期，則依各該公用事業單位決定。
- 三、瓦斯配管由賣方代為向瓦斯公司申請，由瓦斯公司規劃設計、施工。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，由賣方負擔。

第十一條 變更設計

- 一、本約房屋內之完工以附件(一)「平面配置圖」及附件(七)「建材設備表」為準，其他室內隔間或裝潢，賣方不負責施工。
- 二、買方不得對本約房屋結構、外觀或公共設施等要求變更或為將來加蓋違建之準備。但如對本房屋內部裝設要求變更或增減工程者，應依附件(六)「室內變更處理辦法」辦理。
- 三、為求本公寓大廈之典雅精緻及其他考量，買方同意賣方保有變更修飾外觀立面之色系及造型、景觀庭園、屋頂造型、建築材料材質及規格之權利及配合建築師圖面規劃之修改權，並得視實際需要依法辦理建物用途變更或建照變更。

第十二條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物及其附屬建物之設備、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、廣告圖說所示主建物及其附屬建物之設施後，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、買方於前項通知驗收期限後發現有未列於驗收單上之瑕疵，同意由賣方將該瑕疵事項列為保固修繕項目，依第十六條保固規定於交屋完成後再予修繕，買方不得因此拒絕辦理交屋。

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備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，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、本約房地俟辦妥建物總登記後，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及未繳款項之設定必要書件予賣方。

(三) 前述之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本約房屋及土地持分之所有權轉讓、抵押權設定、實價登錄之申報及登記等應辦理事項，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、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，買方所提供上開必要證件，如有欠缺或瑕疵，經賣方通知，買方均願隨時補正。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，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、為便於辦理本戶房地所有權移轉登記、稅費申報、實價登錄申報及其他本約有關事宜，買方授權賣方及賣方指定之地政士依附件(三)「授權書」所示為必要之行為。

七、房屋及土地所有權移轉登記辦妥時，由承辦地政士向地政機關領取所有權狀交由賣方負責暫行保管，一俟買方履行本契約各條款完畢，由賣方連同房屋一併交付買方。

第十四條 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（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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，並發給交屋證明書，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、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。

五、辦理點交以買方專有部分及停車位為範圍。

- 六、買方未辦妥交屋手續取得交屋證明者，不得要求提前進入裝潢、搬運物品或居住使用。違者應負民、刑事責任。
- 七、第十二條第一項主建物及其附屬建物以外之設備及各項公共設施於第一批通知交屋後三個月內完成，依法屬管理委員會或管理負責人點收及接管，買方不得要求全部完工後始辦理交屋。本約房屋基地因係持分共有，故以交屋完成同時視為一併點交。
- 八、買賣雙方同意本公寓大廈公設配置規劃及本戶權利部分均依登記謄本記載及附件(五)「分管契約書」之約定。

第十五條 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，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、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。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，於辦理公證時各自支付予公證人。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，並於交屋時結清，依實繳憑證多退少補。
- 五、工程受益費，於本契約簽訂日以前公告徵收者，由賣方繳納，以後由買方負擔。
- 六、本約所未約定之其他稅、規費，悉依有關法令及習慣處理。

第十五條之一 地價稅、房屋稅、水電費之分攤比例

- 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分算稅額。
- 三、水電費：通知書所載之交屋日起三十日內之基本費由賣方負擔，逾基本費的部分，應由買方負擔。
- 四、清潔管理費：通知書所載之交屋日以前由賣方負擔，以後由買方負擔。
- 五、天然瓦斯費：買方自行申請瓦斯裝錶後之費用(含基本費)由買方負擔。

第十六條 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：
 - (一)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。
 - (二)結構及專有部分之：固定建材、設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、壁磚、衛浴、廚具、水電、機電、消防設備等)負責保固一年。滲漏水部分負責保固三年(賣方僅負責滲漏水處修繕，修繕處裝潢拆除及復原由買方自行處理)。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。
 - (三)前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 二、賣方對本約之公共設施設備自我管理委員會成立或推選管理負責人(下稱管理人)之日起負責保固一年。如本公寓大廈自賣方第一批通知交屋日起三個月內未成立管理委員會或未選立管理人者，一年保固期間，自賣方第一批通知交屋日起三個月之末日起算，不因管理委員會或管理人已否成立或完成移交而異。
 - (一)本約之公共設施設備非因施工瑕疵所致，包括但不限於因天候、使用、自然耗損或自然變化者，以及美化植栽等，均應由管理委員會或管理人自行為之，均不屬賣方保固範圍。
 - (二)因天災地變或不可抗力，或其他不可歸責於賣方之事由而發生之毀損，賣方不負保固責任。
 - (三)公設保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養。本社區公設之消防設備已於申請使用執照時，經主管機關初驗合格，社區年度消防檢查另需增列之設備或消耗品，皆由社區自行負擔。

第十七條 公共管理及共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，以本約附件(五)「分管契約書」及附件(八)「合峰曜境公寓大廈規約草約」為管理之依據，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。

本公寓大廈依公寓大廈管理條例，建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開本公寓大廈第一次區分所有權人會議，制訂公寓大廈規約、成立管理委員會。
- 二、共有部分之點交：
 - (一)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。

(二)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。

(三)前述期限內實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測費用由賣方負責；如由管理委員會或管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或管理人負擔。上開檢測項目於申請使用執照時，若經主管機關檢測或審查合格，即以現場說明操作方式為之，若可正常運作，視為檢測完成。於檢測完成時即視為完成移交，管理委員會或管理人不得以其他檢測方式之標準要求賣方或拒絕移交。

(四)另附件(五)「分管契約書」約定之增設及修改工程，買賣雙方同意逕以完成之現況，由管理委員會或管理人接管，不列入檢測移交項目。

(五)管理委員會或管理人如逾期或不為移交，或不出面會同檢測時，經賣方定期催告仍不履行，自催告期滿之日起視同完成移交。賣方自完成（或視為完成）移交之日起，不負任何代管責任，爾後產生之一切費用及管理維護由管理委員會或管理人自行負責。

三、為維護本公寓大廈公共安寧及清潔衛生，買方應遵守附件(八)「合峰曜境公寓大廈規約草約」之規定並同意自通知交屋日起至管理委員會成立或推選管理人止由賣方規劃並輔導本大廈管理維護等工作。

四、為維持本公寓大廈之維護管理工作，買方同意於使用執照取得經賣方通知後七日內預繳自第一批交屋日後二個月起算六個月之**管理費新臺幣貳萬伍仟元整**(俟交屋時按本條第五項分攤基準結算，多退少補)及**公共基金每戶新臺幣貳萬元整**，雙方同意自第一批交屋日後二個月就本公寓大廈共用部分之水電、管理及清潔等共有部分管理費用由預繳之管理費支付。該費用於管理委員會成立或推選管理人並完成組織報備且開戶完成後，憑支付憑證將結餘款無息移交管理委員會依法管理及運用之。若預繳之管理費不足支付時，買方同意由賣方先行墊付後，再向買方或日後成立之管理委員會請求償還。

五、管理費之收繳

各戶管理費之分攤基準按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪

每月新臺幣玖拾元整定額分擔，每一停車位以每位每月新臺幣伍佰元整定額分擔。上開管理費用收費標準，係以維護社區管理得正常運作為限所暫訂，管理委員會成立或推選管理人後，如因維護及管理品質需求而需調整管理費收繳標準時，應召開區分所有權人會議決議訂定，第一次區分所有權人會議召開前依規約草約之約定。

六、本公寓大廈共同有線電視系統，管理委員會成立前買方同意由賣方統一接洽處理，費用由各住戶負擔。

七、本公寓大廈公共牆面、地下室、一樓管委會使用空間及公共空間等設施，買方同意賣方得為銷售之目的無償使用之，買方或其選任組成之管理委員會或管理人均不得異議，亦不得妨礙賣方使用或要求賣方支付對價，惟賣方完成銷售後應回復原狀歸還。

第十八條 公共基金

賣方依公寓大廈管理條例暨施行細則提繳於公庫之公共基金，由本大廈管理委員會或管理人依規定向主管機關申請，由公庫代為撥付之。

第十九條 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。

第二十條 不可抗力因素之處理

倘因天災、地變、政府法令或其他不可歸責於賣方之事由，致使賣方不能興建

或無法交付房屋時，雙方同意解除本契約，賣方應將所收價款無息返還買方，雙方均不得為其他請求。

第二十一條 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。

第二十二條 其他約定

一、權利專屬

- (一) 本戶房屋及土地所有權移轉以買方為登記名義人，不得要求變更指定第三人辦理登記。
- (二) 本契約自簽訂之日起，非經賣方同意，不得將本契約權利及應負擔之義務全部或一部轉讓與第三人或提供予第三人作為擔保，否則其行為對賣方不生效力。
- (三) 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。
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。
- (四) 本契約簽訂後，買方因個人因素欲更換戶別、車位，應經賣方同意。若經賣方同意更換時，買方除應繳納本契約房地總價款千分之一手續費予賣方外，其他因更換所衍生之一切費用及差價均由買方負擔。

二、連帶責任

- (一) 本契約買方如為未成年人、受監護人或受輔助宣告人，其法定代理人或輔助人就本契約義務之履行，應與未成年人、受監護人、受輔助宣告人負連帶清償責任。
- (二) 本契約買方如為二人以上，該二人以上就本契約義務之履行，應對賣方負連帶清償責任。

三、人的範圍

本契約除雙方當事人外，當事人之繼承人、受讓人、法定代理人或破產管理人、遺產管理人、遺囑執行人，均應受其拘束。

四、通知方式

- (一) 依本契約所為通知，均以掛號郵遞送達之。為便利賣方儘速通知買方配合辦理履約作業，買方同意賣方另以手機簡訊方式與掛號郵遞方式一併通知，通知送達之時間仍以掛號郵遞送達日為準。
- (二) 雙方地址，概以本契約所載之通訊地址為準，如有變動，應即以書面告知他方，否則逕按原址郵遞，不論遭退或招領逾期，均視為已

送達，發生本契約通知之效力。

五、債務履行地

雙方約定本契約以賣方地址為債務履行地。

六、合意管轄

本契約遇有爭議，應本善意協商解決之。如因而涉訟者，同意以房地所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

七、附件效力及契約分存

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，計有：

- (一) 平面配置圖
- (二) 付款專項約定書
- (三) 授權書
- (四) 代辦貸款約定書
- (五) 分管契約書
- (六) 室內變更處理辦法
- (七) 建材設備表
- (八) 合峰曜境公寓大廈規約草約
- (九) 建築執照影本
- (十) 同業連帶擔保核准函影本

八、補充條款

本契約未盡事宜，悉依民法及其他相關法律之規定。

九、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。

以上雙方均願信守不渝，各無翻悔，特立本契約壹式貳分，分執為據。

立約定書人：

買 方：

身分證號碼：

戶籍地址：

縣(市) (鄉.鎮.區.市) 里(村) 鄰
路(街) 段 巷 弄 號 樓之

通訊地址：同戶籍地

縣(市) (鄉.鎮.區.市) 里(村) 鄰
路(街) 段 巷 弄 號 樓之

連絡電話：

連帶保證人兼法定代理人：

身分證號碼：

戶籍地址：

賣 方：合峰建設股份有限公司

負 責 人：郭天麟

統 一 編 號：83757516

地 址：桃園市桃園區民光東路 111 號 1 樓

連 絡 電 話：03-3330898

中 華 民 國 年 月 日

附件(二)

付款專項約定書

價款之繳交以表列之分期方式為之：

幣別：新台幣

項目	期別	期別進度	應繳土地款金額	應繳房屋款金額	合計	備註
自備款	一	簽約金(含訂金)				
	二	五樓頂板完成				
	三	屋頂板完成				
	四	拆架完成				
	五	交屋保留款				驗收完成時 支付
貸款	六	金融機構貸款				
總價款						

附註：

(一)本付款方式所載之金融機構貸款係買賣價款一部分，支付時間為所有權移轉並抵押設定完成時，與交屋時間無關。

(二)買方應自撥款日起按金融機構規定償還本息，但賣方通知交屋日前之利息由賣方負擔。

(三)代收款共計新臺幣玖萬元整（交屋時多退少補）

1. 所有權移轉登記規費、地政士代辦費、印花稅、貸款保險費、契稅等計新臺幣肆萬伍仟元整。
2. 預繳管理費新臺幣貳萬伍仟元整。
3. 每戶公共基金新臺幣貳萬元整。