

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：冠亘建設有限公司

『捷韻富境』預售屋買賣契約書

買方：_____
（以下簡稱買方）
立買賣契約書人
賣方：冠亘建設有限公司
（以下簡稱賣方）

茲為『捷韻富境』預售屋(房屋、土地、停車位)買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，以資共同遵守：

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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市鶯歌區南靖段211地號等1筆土地，面積共計741.23平方公尺（224.22坪），非都市土地使用編定為鄉村區乙種建築用地。

二、房屋坐落：

本基地整體規劃為地上十層地下一層之大樓。本戶房屋為『捷韻富境』第____棟第____樓（本社區共25戶），為主管建築機關核准109年9月15日(109)鶯建字第00416號建造執照。（建造執照影本如附件一，本戶房屋平面圖影本如附件二。）

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）、買方購買之汽車停車位屬法定停車位自設停車位，為地上壹層地下壹層平面式停車位，依建造執照圖說編號第____號車位____個，該停車位，有無獨立權狀

，其車位規格：

長600 公分、寬200 公分、高210公分

長550 公分、寬250 公分、高210公分

長550 公分、寬230 公分、高210公分

另含部分車道及其他必要空間，面積共計_____拾_____點
_____平方公尺（_____點_____坪）。本汽車停車位
無獨立權狀，停車位應依相關法令管理使用，其建物持分
所有權依地政法令規定登記（含部分車道及其他必要空間
）。

(二)、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、形式種類、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三目之比例計算之（計算方式
如附件九所示）（建造執照核准之該層停車空間平面圖影
本如附件三）。

(三)、停車空間面積占共有部分總面積之比例為 48.294 %。

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買『捷韻富境』第_____棟第_____樓房屋乙戶之土地持
分，土地持分面積_____拾_____點_____平方公尺（
_____拾_____點_____坪），計算方式係以專有部分面積_____佰
_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____
坪）占區分所有全部專有部份總面積：1624.28平方公尺（491.34
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。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。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪），包含：

（一）、專有部分面積計_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。

1、主建物面積計_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。

2、附屬建物面積計_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。包括：

陽臺_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）及雨遮_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。

（二）、共有部分，面積計_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。

（三）、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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、本房屋共有部分項目包含管理室、管委會空間、樓梯間、梯廳、門廳、電梯間、不具獨立權狀之停車空間、防空避難室（兼作停車空間）、緊急發電機室、台電配電場所、受電箱、電信室、消防機房、水箱、電梯機房、屋頂突出物【詳(109)鶯建字第00416建造執照(附件一)】。

二、本案『捷韻富境』共有部分總面積計1470.63平方公尺（444.86坪）；專有部分總面積計1624.28平方公尺（491.34坪）。前款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『捷韻富境』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、前項共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶專有面積與全區

各戶專有面積總和之比例而為計算。

- 四、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为準。

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，如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，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3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面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 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者，買方得解除契約，賣方則一次無息退還已收價款。
- 四、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格部份為限，如可登記但不計入買賣價格者(如雨遮等)，則不論誤差多少雙方均不找補。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一)、專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1、主建物部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(二)、共有部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第六條之一 履約擔保機制(附件十一)

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__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，由華南商業銀行股份有限公司(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__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。

第七條 付款條件

- 一、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。
- 二、買方應依附件（四）「付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面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。

第八條 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。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下壹層與地上壹層停車位

本契約地下壹層與地上壹層，總面積986.78平方公尺（298.50坪），扣除**第四條**所列地上壹層及地下壹層共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積710.24平方公尺（214.85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、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在中華民國110年3月28日之前開工，中華民國113年3月24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。買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日；領取使用執照日起六個月內交屋（指各戶專有部分）。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、賣方如逾前款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，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 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。

第十二條 建築變更設計之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、瓦斯管線、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，買方應依規定申請，否則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。
- 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，買方應於追加帳簽認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，買方得於交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 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管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、買方須於賣方通知驗屋日起____日內配合驗屋，經賣方再次通知____日內仍不配合驗屋，則依本約規定辦理催告程序。

第十四條 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。

第十五條 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。

(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，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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、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

(如有)為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施，買賣雙方並同意依據本約第十六條之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交。

- 六、公共設施係管委會成立後，由賣方移交管委會，故不在驗屋範圍內。
- 七、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。
- 八、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相關責任。

第十六條 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。

第十七條 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，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 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，如附件四「付款辦法」中金融貸款部分，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、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款契約書」（如附件五）交付賣方，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。
- 三、前一、二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。
- 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、買方委託賣方代辦銀行貸款者，須遵守下列規定：
 - (一)、辦理銀行貸款時，買方應檢附前一年度報稅資料、綜合所得稅各類所得資料清單、財產歸屬資料清單及最近一年之銀行存摺影本。

- (二)、買方應於簽訂本契約之同時另書「委辦貸款契約書」(附件五)，並於申辦貸款時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銀行所開具之「撥款委託書」交付賣方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三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。

第二十條 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、前款之轉讓，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。

第二十一條 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分算稅額。

第二十二條 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，但買方未依第十四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。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，多退少補。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五條 契約及其相關附件效力

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。

第二十六條 特別約定

- 一、社區若有一樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台連接戶及屋頂平台連接戶，縱使依法不予辦理所有權登記，其專用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償用益，買方無異議，此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。
- 二、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；未經同意進工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 三、賣方依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
 - （一）、得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
 - （二）、買方應於交屋同時預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。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，若有不足買方並應補足；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，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之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。
 - （三）、賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「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」，至管理委員會合法成立且公

共設施點交完成之日止。

- 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、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- 六、本社區之門廳、梯廳、管委會使用空間、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方（含受賣方委託之代銷公司）得為銷售之目的無償優先使用，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 七、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方全體同意就原設計之外牆、招牌等廣告物之設立、使用，悉依賣方規劃且不另行要求支付任何費用。

第二十七條 其他約定事項

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣等情事，買方如發覺該房屋有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，雙方並同意依違約之規定辦理。
- 二、本契約房屋賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款同時，即負責將該戶清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定合理期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依違約之規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責理清，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按法定利息退還買方。

- 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合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（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。

第二十八條 代刻印章用途

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」（附件七），以作為本約買賣之（一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更（二）稅捐申報或撤銷等相關手續之用（三）申辦自來水、電過戶變更使用（四）不動產成交案件實際資訊之申報，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十九條 未盡事宜之處置

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。

第三十條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 契約審閱及分存

- 一、本契約自簽約日起生效，所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

- 附件：一、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋平面圖影本。
- 三、地上壹層車位及地下室車位置編輯圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、委刻印章同意書。
- 八、分管特約。(含停車位分管同意書)
- 九、共用部分及車位面積之分攤計算式。
- 十、社區規約草約
- 十一、履約保證書

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：冠巨建設有限公司

法定代理人：游智硯

統 一 編 號：54736345

電 話：0980-986-000

通 訊 地 址：新北市鶯歌區鶯桃路二段29巷5號5樓

不動產經紀人：劉淑米

證 書 號 碼：(九一)桃縣字第00553號

中 華 民 國 年 月 日