

房地預定買賣契約書

立房地買賣契約書人

買方：_____

賣方：(土地出售人)

秀泰建設開發股份有限公司 法定代表人：陳秀蘭

向田建設有限公司 法定代表人：陳志宏

茲為下列房地買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行：

第一條：契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日以上。
(審閱期間至少五日。)

買方簽章：_____

賣方簽章：(土地出售人)_____

賣方簽章：秀泰建設開發股份有限公司 陳秀蘭

賣方簽章：向田建設有限公司 陳志宏

第二條：廣告效力

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。

第三條：房地標示及停車位規格、房地出售面積及認定標準

| | |
|------|------------------|
| 建照號碼 | 107 莊建字第 00388 號 |
| 案 名 | 豐盛 |

一、土地座落：

新北市新莊區新樹段362地號等壹筆土地，使用分區為都市計畫內住宅區，基地總面積：3422.78平方公尺(1035.39坪)。

二、房屋座落：

同前述基地內「豐盛」買賣之房屋為第_____棟_____層房屋壹戶(共計_____戶)為主管建築機關核准107年09月07日第00388號建造執照。【建造執照影本(如附件十三)，本戶房屋平面圖影本(如附件二)】。

三、停車位部份

法定停車位， 有 無獨立權狀，依建造執照圖說地下_____層編號第_____號之平面式停車空間計_____個。

自設停車位， 有 無獨立權狀，依建造執照圖說地下_____層編號第_____號之平面式停車空間計_____個。

編號_____號車位其車位規格長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺

編號_____號車位其車位規格長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺

編號_____號車位其車位規格長6公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺

編號_____號車位其車位規格長6公尺，寬2.75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、車道及其他必要空間在內，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。本契約地下層共參層，總面積6310.32平方公尺(1908.87坪)，扣除第四條第四項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3744.58平方公尺(1132.74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。本停車空間面積_____平方公尺(_____坪)佔共有部分總面積9504.05平方公尺(2874.98坪)之比例為百萬分之_____。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、土地買賣面積及認定標準

同前述基地內買賣之房屋第_____棟_____層，共計_____戶，其土地持分面積為_____點_____平方公尺(計_____點_____坪)，本戶房屋應有權利範圍為萬分之_____，其持分權利之計算依據如下：

本戶房屋應有之土地持分面積為基地總面積3422.78平方公尺(1035.39坪)，乘以本戶房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)與本社區各戶專有部分面積總和12743.86平方公尺(3855.02坪)之比例而得。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，經地政機關登記後，則以土地登記簿之記載為準。

五、房屋面積

| | |
|------------|----------------------------|
| 本契約買賣房屋總面積 | (佰 拾 點 平方公尺 拾 點 坪)。包括： |
| 一、專有部分之面積 | (佰 拾 點 平方公尺 拾 點 坪)。 |
| (一)主建物之面積 | (佰 拾 點 平方公尺 拾 點 坪)。 |
| (二)附屬建物面積 | (佰 拾 點 平方公尺 拾 點 坪)。 |

| | | |
|-----------------------------|---------------|------------|
| 1、陽台面積 | 佰拾點 (拾點坪)。 | 平方公尺 |
| 二、共有部分面積 | 佰拾點 (拾點坪)。 | 平方公尺 |
| 三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 | | %。 |
| 四、本契約買賣汽車停車位含車道及其他必要空間持分面積約 | 拾點 | 平方公尺(拾點坪)。 |

六、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

一、本契約建築面積所佔之基地持分產權，土地持分說明如下：

(一)房屋土地持分：本戶房屋應有之土地持分面積為基地總面積，乘以本戶房屋專有部分面積與本社區各戶專有部分面積總和之比例而得。

(二)以建照核准圖面為準。

二、主建物面積：為一般所稱之室內面積。

三、附屬建物面積：陽台面積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。

四、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、管委會空間(一)至(七)、陽台、梯廳、緊急升降梯、無障礙電梯、無障礙廁所、排煙室、A1梯無障礙樓梯、A2梯安全梯、B1梯無障礙樓梯、B1梯安全梯、B2梯特別安全梯、車道、臨停區、進風、地下室進風、地下室排風、發電機排風、發電機進氣、排煙室排煙、排煙室進風、台電配電場所、台電配電場所通道、緊急發電機房、受電箱、電信室、機房、消防機房、防空避難室兼停車空間、垃圾車暫停車位、地下壹層150、151號車位、地下參層18、19、56、57號車位、垃圾儲藏空間、機坑、A蓄水池(一)、B蓄水池(一)至(三)、進氣機、排風機、梯間、水箱、電梯機房、屋頂平台、消防水箱、屋突壹層、A棟屋突貳層、屋突參層、屋頂層、B棟屋突貳層、屋突參層、屋頂層及依法令應列

入共用部分之項目皆屬之。

- 五、公益設施專有部分：公益設施(幼兒園)依據工務局核發之建照圖標示範圍。公益設施(幼兒園)之項目以完工時核發之使用執照竣工圖為準。
- 六、公益設施約定專用部分：公益設施(幼兒園室外活動空間)依據工務局核發之建照圖標示範圍。公益設施(幼兒園室外活動空間)之項目以完工時核發之使用執照竣工圖為準。
- 七、本「豐盛」共有部分總面積計9504.05平方公尺(2874.98坪)；專有部分總面積計12743.86平方公尺(3855.02坪)本條第四項共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積_____平方公尺(_____坪)與全區各戶專有部分總面積12743.86平方公尺(3855.02坪)之比例而為計算，其面積係以本「豐盛」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

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，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照竣工平面圖尺寸，為買賣面積計算依據。
- 二、依本契約書第三條計算土地面積、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，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還。
- 四、平面汽車停車位之竣工規格尺寸以「附件十二：地下層平面及停車位空間尺寸圖」所列为準。
- 五、汽車停車位係按政府主管機關核准之停車位數量設置，其平面汽

車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準，雙方同意車位按車位數計總價不計算單價。

第六條：契約買賣價款

本契約總價款合計為新台幣 仟 佰 拾 萬元整（內含停車位之總價款），其內容如下：

一、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

（一）專有部份：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

1、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

2、附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

（二）共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、本停車位之總價款為：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第七條：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華南銀行城東分行執行履約管理。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_____（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

本預售屋與依公司章程規定得對外保證之_____公司（同業同級之公司）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。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。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商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。

第八條：付款條件

買方同意第六條契約買賣價款，依照「附件一：付款明細表：房地買賣價款」繳納價款，付款，除簽約款及開工款外，買方依已完成之工程進度所訂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。買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內（依郵局第一次投遞日期為通知日）如期如數給付賣方，應以現金或即期支票逕向賣方指定之辦事處或指定之銀行專戶繳付房地價款。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾「附件一：付款明細表：房地買賣價款」所約定之期限達五日，仍未繳付各期房地價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，於補繳期款同時一併繳付賣方。
- 二、買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。

第十條：地下層、第壹層、屋頂、露臺及法定空地之使用方式及權屬

- 一、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房地面積亦未含私有汽車停車位之權利範圍持分。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權。汽車停車位分管約定另詳「附件十四：汽車停車位分管同意書」。
- 二、本建物第壹層公共空間歸本基地全體區分所有權人共同管理使用。
- 三、買方已充分認知並同意本社區貳層B1戶、B5戶、B6戶、B7戶、B8戶、參層公益設施(幼兒園)、肆層A1戶、A2戶、A5戶、A6戶、B7戶、B8戶、壹拾肆層A1戶、A5戶、B1戶、B3戶、壹拾肆層夾層A1戶、A5戶、壹拾伍層B1戶、B3戶、B7戶、B8戶露臺、壹層B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9店鋪、公益設施(幼兒園)前法定空地約定專用部分，由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙本棟住戶進出避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、法定空地、露臺及非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於社區管理公約訂定之。

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本房屋建築構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關核准之建造執照為準。「附件十三：建造執照影本」。
- 二、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，詳「附件十八：建材設備表」。除經買方同意外，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉以外之產品替代，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，且賣方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。

- 三、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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反前四項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 六、本預售屋之店舖為商業用途，非住宅單元，其裝修須依相關法令辦理。

第十二條：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108年08月02日之前開工，民國117年11月02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、賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已收買方房地價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。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。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、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，須視工程施工進度而定，其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅權益或安全性，一律於賣方指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限，若簽約時現場施工已達該戶完成前參層(含該戶購

買樓層)不得提出工程變更。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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且於賣方所排定之變更日期內向賣方提出申請，逾期不受理。

- (二) 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，雙方若無法於十日內簽認時，則依原圖及應完成之工程進度施工。
- (三) 工程變更若為追加帳時，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，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件放棄工程變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖說施工。工程變更若為減帳時，則於交屋時一次結清。
- (四) 本約房屋為求結構之安全與外觀設計整體之協調完整，買方同意不要求變更房屋結構及外觀，並不得要求賣方為將來加蓋或違建預作準備。
- (五) 若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，不做取消或變動之要求。
- (六) 如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付之。

二、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、汗水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之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為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。
- (二) 鋪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，買方亦同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

發電機、消防泵浦、雨水回收機房、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、警衛室、

電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

- (三) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，其相關設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理。

第十四條：房屋驗收

- 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、天然瓦斯應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之必要設施後，通知買方進行驗屋手續。雙方驗屋時，賣方應提供驗收單，買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，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。
- 二、賣方或本案任何一戶因修繕需經由買方房屋內、外修繕時，買方須同意賣方或該戶派員進行修繕，但買方因此項修繕所受損害之部分，應向賣方或該戶請求修復。
- 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。本契約瓦斯外管費用約定由_____方負擔
- 四、買方同意委託賣方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯，裝錶費及保證金等費用由買方負擔。另瓦斯錶於交屋後由買方依遷入時間自行申請。

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

- (一) 房地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- (二) 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。

二、本約買方即為所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

三、賣方違反本條第一項約定，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因逾期付款加計之遲延利息。
- (二) 交付辦理產權登記及貸款相關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費並預立各項取款（取款條、存摺簿及取款密碼）及委託撥款委託書（買、賣方及銀行三方簽署完成），並應開立受款人為賣方及票面上註明與「附件一：付款明細表：房地買賣價款」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (三) 前款費用如以票據支付，應於登記以前全部兌現。
- (四) 不貸款者應提供辦理產權登記有關文件及另立付款協議，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

五、買方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本乙份予賣方，且同意「附件十七：委託代刻印章同意書」適用於本房地產權之移轉及辦理抵押權設定等登記手續，第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士統籌辦理，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，買方應依賣方或其指定之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。

- 六、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 七、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，買方不得以此藉口為拒絕履行本約應盡之義務，否則經書面催告，於送達七日內未處理並以書面回覆，買方並應負責賠償賣方因此所受之貸款利息及其一切損失。

第十六條：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。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款），並完成一切交屋手續。
 - （四）買方應預繳社區管理費六個月。此費用係為管委會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託公寓大廈管理維護公司代為擔任管理維護工作，其管理期間為通知交屋日起至管委會成立止，代為管理期間所需之社區公共水電、公共維護費用、安全、警衛管理薪資、清潔衛生費用、電梯保養與設備維護及耗材費用等一切公共費用，由全體用戶分攤，並於交屋時由預繳之社區管理費抵扣繳付。如有剩餘俟管委會成立及公共設施點交完成後，將剩餘社區管理費列冊無息移交由管委會統籌運用，若不足支付此費用時，由買方再支付於賣方。
 - （五）買方應於裝潢進場前繳納裝潢保證金新台幣伍萬元整及每戶清潔費壹萬元整（清潔費依實際施工日，每日扣除新台幣壹佰元，於完工時結算多退少補）。前開費用係買方房屋裝潢後應清除廢棄物或損害賠償之保證金，若買方未清除裝

潢廢棄物或損害賠償時，由賣方代為僱工清除或修繕，該代為清除或修繕之費用並於裝潢保證金中扣除，再經管委會或賣方認可後，無息退還買方剩餘之裝潢保證金。

(六) 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、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（交屋清冊），俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方辦理交屋時，如發現本房屋有瑕疵或室內工程有未盡事宜，買方應載明於點收文件上，由賣方於六週內（或視工程項目於合理期間內）完成修繕。
- 四、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。買方充分了解以「附件十八：建材設備表」所列之樓層別建材規劃方式交屋。
- 五、買方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，均應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費、另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、本社區共有使用部分之相關公共設施，賣方得於第一批通知交屋日起六個月內全部完成，依據公寓大廈管理條例第三十六條第十一項及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或推選管理負責人點交及接管，買方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。
- 七、買方未辦妥交屋手續不得擅自遷入、裝修、搬運物品。

第十七條：共有部分之點交及分管約定

- 一、為維護本社區之公共安全及清潔衛生，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、賣方應於第一批通知交屋日起六個月內（依郵局第一次投遞日期為通知日），召開第一次區分所有權人會議，與成立第一屆管理委員會。

三、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設備、消防設施等各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共有部分、約定共有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，檢測完成賣方則通知政府主管機關派員會同見證移交。

(一) 自社區開始交屋日起由賣方代管至管委會成立後視為代管期終止。

(二) 代管期間屬公共之用水用電及保全、清潔、景觀維護…等費用於點交時由各戶社區管理費扣抵，其結餘款結算後再行點交管委會。

(三) 自管委會成立當月起之保全、清潔、公共用水用電等屬本社區之維護管理費用，由管委會接續管理及支付相關費用。

四、第一屆管理委員會之職權，除依「附件十九：社區管理公約」之約定，並應執行下列事項：

(一) 賣方與公寓大廈管理維護公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。

(二) 管理委員會成立一個月內，自公寓大廈管理維護公司完成接收公共設施，並與之結算管理費用之收支。

(三) 賣方代刻管理委員會之大小章由公寓大廈管理維護公司向地方主管機關申請成立報備及公用水、電、電信之登記名義變更。

五、賣方應依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共同使用部分及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本社區管理委員會。

六、本社區壹層管委會空間、屋突壹、貳、參層及屋頂平台規劃為公設，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得議售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。

- 八、本社區露臺及約定專用部分，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備。
- 九、社區地下壹層至地下參層除供作梯間通道、機房(消防機房、發電機室、電信機房、台電配電場所、受電室)、垃圾儲藏室、蓄水箱及部分車道…等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，歸賣方所有並得依法(約)出售及管理使用，如遇緊急時均作為共同防空避難之用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用汽車停車位，不得對地下層之汽車停車位有任何使用管理權等。
- 十、本社區之管委會空間(一)至(七)、陽台、梯廳、緊急升降梯、無障礙電梯、無障礙廁所、排煙室、A1梯無障礙樓梯、A2梯安全梯、B1梯無障礙樓梯、B1梯安全梯、B2梯特別安全梯、車道、臨停區、進風、地下室進風、地下室排風、發電機排風、發電機進氣、排煙室排煙、排煙室進風、台電配電場所、台電配電場所通道、緊急發電機房、受電箱、電信室、機房、消防機房、防空避難室兼停車空間、垃圾車暫停車位、地下壹層150、151號車位、地下參層18、19、56、57號車位、垃圾儲藏空間、機坑、A蓄水池(一)、B蓄水池(一)至(三)、進氣機、排風機、梯間、水箱、電梯機房、屋頂平台、消防水箱、屋突壹層、A棟屋突貳層、屋突參層、屋頂層、B棟屋突貳層、屋突參層、屋頂層應列入共用部分之項目，供全體住戶共有使用，由社區管理委員會管理。
- 十一、另，有關共同使用及附屬設施設備等公共設施部分，亦同時由賣方依前開項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設贈送，買方及全體區分所有權人同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化部分，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管。就此部分，買方及其全體區分所有權人、社區管理委員會或管理負責人均無權要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利。
- 十二、本社區各棟之電梯間、樓梯間、走道、電梯機房、水箱等由各該棟之承購戶共有使用。
- 十三、本社區住家入口之大廳、梯廳、電梯、管委會使用空間、通道、屋

頂平台、公共設施及外牆等設施，賣方得為銷售之目的使用之。買方及委託之公寓大廈管理維護(物業管理)公司不得藉任何理由禁止使用及參觀，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

- 十四、依本約約定，買方即為所有權人登記人(即區分所有權人)，本條約定視為所有權人對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各所有權人縱將其應有部分讓與第三人或次之任何人(含承租人、借用人)，本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意將之納入社區規約「附件十九：社區管理公約」，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，非經相關權利人之同意，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負責賠償責任。

第十八條：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、衛浴、廚具、磁磚、地磚、粉刷、管線及機電設備等自買方完成交屋日起負責保固一年，防水保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。
- 二、若因買方使用不當、自然損耗、天災地變，或因買方自行增建、裝修及未盡一般注意義務，所造成之毀損，不在保固範圍內，應由買方自行負責。
- 三、若買方自行變更賣方施工部分，賣方不負保固責任。
- 四、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條：貸款約定

買方就本約第六條買賣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。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，其貸款方式依下列約定辦理：

一、委辦貸款

買方如委託賣方辦理金融機構貸款，以資抵付本約之房地貸款者，應簽立「附件十五：委辦貸款委託書」，並遵守下列事項：

- (一)買方同意以本戶房地權提供擔保，設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於該金融機構對保及開戶時預立經簽章之取款條(取款條、存摺簿及取款密碼)及委託撥款同意書(撥款委託書)予賣方以憑辦理，且未經雙方及該金融機構三方同意不得撤銷該委託撥款同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方(本票到期日由買方依上開日期填載)，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (二)買方同意於賣方通知對保日起算四十五日內完成該金融機構辦理貸款之撥款。
- (三)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。

3、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。

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

(四)買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，不足抵付本約「附件一：付款明細表：房地買賣價款」房地貸款時，該不足部分價款應依照本約「附件一：付款明細表：房地買賣價款」如期先行給付房地貸款。買方同意於賣方通知日起七日內，買方以現金一次匯入賣方指定之帳戶內。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

二、自洽貸款

前項預定辦理貸款之價款，買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本約之房地貸款者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構，並配合賣方辦理債權確保手續，應簽立「附件十六：自洽貸款協議書」，並遵守下列事項：

- (一)買方無論何種原因，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，買方同意就該部分視為不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知送達七日內，以現金匯入賣方指定帳戶內一次繳清，待買方繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。
- (二)買方同意於抵押權設定前預立經簽章之取款條(取款條、存摺簿及取款密碼)、核貸通知書及委託撥款同意書(撥款委託書)予賣方以憑辦理，且未經雙方及該自洽金融機構三方同意不得撤銷該委託撥款同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (三)買方同意於抵押權設定登記日完成同時繳清依本契約「附件一：付款明細表」中金融貸款款項之金額予賣方，除可歸責於賣方之事由外。
- (四)買方自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)，並同意金融機構之業務行為不得歸責於賣方。
- (五)買方同意相關抵押權設定手續由賣方指定之地政士統籌辦理。

三、不辦理貸款：

買方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應依照「附件一：付款明細表：房地買賣價款」如期如數給付賣方。買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內如期如數給付賣方，以現金匯入賣方

指定帳戶內，一次繳清銀行貸款之金額，以為給付。由賣方指定之地政士辦理有關稅費申報。若買方未付清本期價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方，並依本約第九條約定處理。

第二十條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，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三項、第四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。

第二十一條：房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、本契約簽定日起買方即為產權登記名義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。
- 五、於本契約簽訂後，買方因個人因素欲更換戶別、車位、增減裝修（潢）工程者，應經賣方同意。若經賣方同意更換時，其他因更換所增加之一切費用均由買方負擔。
- 六、本契約之轉讓手續於對保時統一辦理。

第二十二條：房屋稅之分擔比例

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。

第二十三條：稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下表規定辦理：

- 一、 本約買方應繳之稅費，買方於辦理產權登記前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 二、 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。
- 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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、 本條款所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- 五、 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。
- 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、 依法或慣例買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、代書費、預繳管理費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等，加計第十六條第一項第四款至第五款之暫收款項30坪以下預收新台幣貳拾伍萬元、超過30坪預收新台幣參拾萬元，於通知銀行貸款對保及用印時將前項等費用交由賣方統一代繳，並於交屋時結清，以上費用待確認金額將會有支出明細表以供核對，以多退少補方式辦理。上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。
- 八、 於社區管理委員會成立或管理負責人產生前由賣方代管期間所生之費用，均由買方依本契約第十六條第一項第四款所預繳之管理費用分攤支付。
- 九、 基於管理運作之需要，買方於通知銀行貸款對保及用印預繳交屋日起算六個月之管理費，預估每月應繳：住家每坪新台幣陸拾伍元整，店面每坪新台幣陸拾伍元整，住戶持有之平面汽車位每位新台幣伍佰元整，機車位每位新台幣壹佰元整。上述預繳費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上費用擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共

水電、清潔維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由賣方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方扣除前開支出費用後，應即結算掣據。如有餘額，由賣方代買方無息交予管理委員會或管理負責人，作為買方後續管理費之繳納。

- 十、買方所預繳之管理費，在社區管理委員會成立或管理負責人產生前，如有不足以支付前款費用支出之情形時，買方同意於賣方通知時，即按前款之住家每坪新台幣陸拾伍元整，店面每坪新台幣陸拾伍元整，住戶持有之平面汽車位每位新台幣伍佰元整，機車位每位新臺幣壹佰元整之約定，繼續按月繳納管理費予賣方至社區管理委員會成立或管理負責人產生時為止。

第二十四條：賣方之瑕疵擔保責任

賣方保證本約買賣之房地產權清楚，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；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。

第二十五條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第二十六條：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。

第二十七條：繼受效力約定

一、本約（包括附件）約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、其他使用人；於房屋有出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務致賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。

二、為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，買方願遵守「附件十九：社區管理公約」之約束。又社區公約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，需列入交待。

三、買方同意第十條、第十七條約定及本約其他有關區分所有權人共有產權之使用管理約定，視為各區分所有權人相互間對於共有物使用管理之特約，買方及其繼受人均應受其約束，需列入交待。

第二十八條：通知及送達約定

雙方通訊地址以本約所載地址為準，如有變更，應即時以書面掛號通知對方，否則因此無法送達或遭拒收或無人收受，致使函件退回者，均依郵局第一次投遞日期為送達日期。

第二十九條：合意管轄法院

如因本約而發生訴訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之一切規定對於雙方權利義務繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力。
- 三、本契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方共同遵守履行。

第三十一條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、不動產業界習慣、社會一般善良習俗之習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第 三十二 條：契約審閱及分存

- 一、本契約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或其他協議書之約定為標準。
- 二、本契約書乙式肆份，買賣肆方各執壹份為憑(本契約印花各自貼足)。

第 三十三 條：個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件

- 「附件一」 付款明細表：房地買賣價款
- 「附件二」 訂購戶平面圖
- 「附件三」 壹層平面圖、約定專用部分、公益設施專有部分、公益設施約定專用部分、公共開放空間管理維護範圍
- 「附件四」 貳層平面圖、約定專用部分、公益設施專有部分
- 「附件五」 參層平面圖、約定專用部分、公益設施專有部分、公益設施約定專用部分
- 「附件六」 肆層平面圖、約定專用部分、公益設施約定專用部分
- 「附件七」 伍至捌層、壹拾至壹拾參層平面圖
- 「附件八」 玖層平面圖
- 「附件九」 壹拾肆層平面圖、約定專用部分
- 「附件十」 壹拾肆層夾層及壹拾伍層平面圖、約定專用部分
- 「附件十一」 屋突壹層平面圖
- 「附件十二」 地下層平面及停車位空間尺寸圖
- 「附件十三」 建造執照影本
- 「附件十四」 汽車停車位分管同意書
- 「附件十五」 委辦貸款委託書
- 「附件十六」 自洽貸款協議書
- 「附件十七」 委託代刻印章同意書
- 「附件十八」 建材設備表
- 「附件十九」 社區管理公約
- 「附件二十」 信託告知書
- 「附件二十一」 個人資料運用同意書
- 「附件二十二」 其他約定條款

立契約書人

買 方：
身分證字號/統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
電 話：

賣 方：(土地出售人)
統 一 編 號：
法 定 代 表 人：
通 訊 地 址：
電 話：

賣 方：秀泰建設開發股份有限公司
統 一 編 號：54872636
法 定 代 表 人：陳秀蘭
通 訊 地 址：新北市新莊區新北大道三段7號14樓之8
電 話：(02)8521-3685

賣 方：向田建設有限公司
統 一 編 號：54694393
法 定 代 表 人：陳志宏
通 訊 地 址：新北市新莊區中央路226號4樓
電 話：(02)8521-2269

不 動 產 經 紀 人：連若璇
證 照 號 碼：(109)新北經字第003707號

中 華 民 國 年 月 日