

# 【公園漾】房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：鋒勳建設股份有限公司

茲為【公園漾】房地產權買賣事宜，雙方同意簽訂本『公園漾』房地預定買賣合約書（以下簡稱本約），經雙方同意訂立本契約書，其約定條款如下，以資共同遵守：

## 契約審閱權

本約於中華民國\_\_\_\_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：鋒勳建設股份有限公司

## 第一條：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、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、土地坐落：

本土地坐落於新北市三重區永安段 1426 地號等 18 筆土地上，面積共計 667 平方公尺(201.77 坪)內建築基地，使用分區為住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內興建之「公園漾」編號 \_\_\_\_\_ 棟 \_\_\_\_\_ 樓(共計 47 戶)。為主管建築機關核准 112 年 5 月 25 日第 111 重建字第 00019-02 號建造執照【房屋平面圖如附件(一)、建造執照影本如附件(十二)】

### 三、買方購買之汽車停車位

(一)買方購買之停車位空間為  地上平面  倉儲機械式，依建造執照圖說編號第 \_\_\_\_\_ 號之停車空間計 \_\_\_\_\_ 位無獨立權狀。

(二)車位屬於  法定停車位  法定無障礙汽車停車位 (建造執照核准之該層停車空間平面圖，如附件一)，該停車位無獨立權狀，其車位面積含車道及其他必要空間共計 \_\_\_\_\_ 平方公尺 ( \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 坪)。

註：

1. 平面式車位規格長度 600 公分，寬度 350 公分，高度 210 公分。

2. 倉儲機械式車位規格最高容車高度 155 公分；容車寬度 205 公分；容車長度 505 公分；載車重量 2200 公斤。

地上平面、倉儲機械式持分比例計算如下：

$22.46 \text{ 平方公尺} / 1250.98 \text{ 平方公尺} = 1795 / 100000$

$8.38 \text{ 平方公尺} / 1250.98 \text{ 平方公尺} = 670 / 100000$

汽車停車位之產權為主建物之共有部份，並依地政法令以應有部分（持分）登記為停車位購買人。

3. 買方購買倉儲機械式車位為地下室一~三層，為循環式隨機停、取，甲方同意停車時不選定特定編號停車位。

4. 前述全區停車空間面積占共有部分總面積之比例 11.18%。

(三)本契約地下層共三層，總面積367.17平方公尺(111.07坪)

，扣除第三條共有部分項目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，其餘面積另含地上無障礙車位共計139.80平方公尺(42.29坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專有使用權予本預售屋承購戶。

(四)本汽車停車位應依相關法令管理使用。未購買停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預定房屋之地下室應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

(五)本社區依建築法規規劃之無障礙汽車停車位，仍為共有持分可依法銷售之車位，無障礙汽車停車位賣方得於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。

#### 四、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

##### (一)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。

##### (一)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。

##### (三)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。

### 第三條：房地出售面積及權力範圍

#### 一、土地面積：

(一)本戶買賣土地持分面積為\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)；應有權利範圍為拾萬分之\_\_\_\_\_。  
計算方式係以本戶專有部分\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)面積占區分所有全部專有部分總面積  
2084.98平方公尺 (630.71坪)比例而得。(上述所列土地  
持分面積及權利範圍應依地政機關登記為準。

(二)上述所列土地持分面積及權利範圍應依地政機關登記為準；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。前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(不含汽車停車位，汽車停車位詳第二條第三項)包括：

(一)專有部分：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1. 主建物：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物(陽台)面積：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

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  
第四條規定互為找補。

(四)共有部分項目、總面積及持分面積分配比例計算：

前項第二款所指共有部份為：■不具獨立權狀之停車空間、■  
發電機室、■水箱、■消防泵浦室、■安全梯間、■防空避難  
室兼停車空間、■客貨兩用升降機機道、■無障礙升降機、■  
電信室、■台電配電場所、■門廳、■無障礙停車空間、■梯  
廳、■騎樓、■消防水箱、■電梯機房等及其他依法令應列入  
共有部分之項目（實際依竣工圖及地政機關登記為準）。

(五)本社區共有部分總面積、專有部分總面積坪數如下：

1. 本共有部分總面積計 1250.98 平方公尺(378.42 坪)。
2. 本專有部分總面積計 2084.98 平方公尺(630.71 坪)。
3. 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，其面積係以本社區共有部分總面積  
乘以該權利範圍而為計算。

#### 第 四 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)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部份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者，買方得主張解除契約，賣方則一次無息退還已收價款，買方不得再請求任何損害賠償。

#### 第 五 條：契約總價

本契約總價款合計：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

土地買賣價款為：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

房屋買賣價款為：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

一、專有部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(一)、主建物部份：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(二)、附屬建物部份：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_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：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

汽車停車位買賣價款為：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

[上述房地及車位買賣價款不受物價波動之影響而有所增減，亦不包含本契約第十八條之費用]。

## 第六條：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華泰商業銀行。

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(詳附件十四)。

價金返還之保證

本預售屋將價金交付信託，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。前項所稱價金(以下統稱自備款)係指買方依本預定買賣契約於產權登記前給付賣方之各期款項，但不包含產權移轉費用及交屋款。賣方應提供第一項之證明書影本予買方。

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。賣方應提供價金信託之保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與\_\_\_\_\_ (同業同級之公司，市佔率由內政部另訂之)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。賣方應提供加入前向同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條：付款約定

- 一、本約付款約定，買方同意按照【附件(三)房地付款明細表】所列繳款期別並於賣方完成各期工程進度後，如期繳款履行買方義務，應依已完成之工程進度，每次付款間隔日數應在二十日以上，買方不得藉故拖延或短欠，否則按本約第八條規定處理。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、買方應於接到賣方繳款通知七天內，由買方開立抬頭為『華泰商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之信託專戶：  
解款行：華泰商業銀行  
戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶  
帳號：  
款項核對無誤後，賣方開立收款發票或收據予買方。過程中衍生之匯款手續費或其他費用等由買方負擔，不得從價金期款中抵扣。
- 三、如因興建完成，買方同意賣方更換信託專戶或是變動指定之繳款帳戶，賣方需於付款日15天前告知於買方。

## 第八條：逾期付款之處理方式

- 一、【附件(三)房地付款明細表】所列各期款繳款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期或已繳之票據無法兌現時，買方應自繳款期間屆滿之翌日起加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、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，經送達之次日起算七日內仍未繳納者，雙方同意依第二十一條違約之處罰處理，但前項情形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)
- 三、若買方以支票繳付期款或遲延利息者，需經實際兌現時始視為付清該期款項，倘該支票不能兌現，視為買方未依約定繳款。
- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值，作為賣方實際收款金額(依實際結匯單據為準)，若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

## 第九條：銀行貸款及貨款撥付

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_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。
- 二、買方不貸款時，應遵守下列事項：

1. 買方若不貸款，應於使照取得後，繳交該項預定貸款金額之百分之五十，其餘預定貸款金額之百分之五十，於辦理產權移轉契稅單取得後，經賣方通知七天內一次繳清。賣方應於申請所有權移轉登記完成清償並塗銷抵押權。如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於交屋保留款交付前代為清償。

(一) 客戶自願減少貸款之差額，應於使照取得後，繳交貸款之差額百分之五十，其餘百分之五十，於辦理產權移轉契稅單取得後，經賣方通知七天內一次繳清。

(二) 買方若有遲延繳款情事，按本契約第八條規定辦理。

三、買方如委託賣方向金融機構代辦貸款以資抵繳買賣價款者或自洽其他金融機構辦理貸款者，應於簽立本契約時，另書立「代辦貸款委託書」或「自洽貸款協議書」（如附件六、七）交付賣方，並須遵守下列事項：

(一) 買方應配合金融機構規定及賣方通知辦妥相關貸款手續。

1、所稱之貸款手續包含但不限於完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付文件，以及於簽約同時開立與預定貸款同額之擔保本票壹紙或提供相當之擔保予賣方。

2、前目所指貸款擔保本票，如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力，賣方收到貸款全額及買方補足之差額後，於交屋時應返還該紙本票或解除擔保。

3、買方同意以所購得之房屋產權及其基地持分（以下簡稱本戶房地產權）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，由貸款金融機構將貸款金額撥付賣方，以資繳納本房屋買賣契約之價款

四、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部分，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部分，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。

五、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。

六、本約有本條貸款約定者，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。

七、若因下列情事致無法如期辦理貸款撥付者，視為買方不辦貸款，買方同意按照本契約本條第二項規定辦理：

- 1、買方經金融機構向聯合徵信中心查詢，不符辦理貸款之資格者。
- 2、買方以未成年人、現正服兵役者為借款債務人或有其他原因致金融機構不同意核准貸款者。
- 3、買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者。
- 4、買方中途放棄或中止辦理貸款者。

- 5、買方無本條第四項之情形而阻止金融機構撥付款項或促使金融機構暫緩撥付款項者。

## 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(二)建材設備表】明細施工，除經買方同意，賣方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者或補償價金者，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，雙方同意依第二十一條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於民國 111 年 10 月 17 日之前開工，依報開工核准日起算依相關規定於民國 117 年 1 月 30 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，雙方同意依第二十一條違約之處罰規定處理。
- 三、賣方如提前完工時，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理本約第七、九、十二、十三、十四條等相關約定。

## 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，並應達成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、初次驗收時，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；該部分瑕疵或未盡事宜未改善前，買方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；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。
  - (一)本建案無配設天然瓦斯配管。
- 四、買方應於賣方通知驗屋日起7天內約定時間配合驗屋，如非有正當原因或無委託代理驗屋以致影響正常驗屋流程，買方需負擔後續責任。

## 第十三條：房地所有權移轉登記及期限

一、房地產權之移轉：

(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。

二、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地產所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地產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)本款第二項第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

三、本契約房地產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。

四、買方應於使用執照領取後經賣方通知七日內提供有關證件，並依賣方或其指定之地政士通知期限內預繳應繳之一切稅規費（賣方代繳後如有餘額，應於交屋時無息退還買方）。日後如需

買方出面、補蓋印章、補具證件或配合其他應協辦之事項時，買方須即時配合辦理，不得藉故延誤；買方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。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。

五、買方尚未付清價款、已付價款未兌現、延遲利息、違約金及各項稅規費並履行本契約各條款完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之產權權狀及相關憑證等資料及相關從物（如鑰匙等）有留置之權，俟買方付清價款及各項稅規費並履行本契約各條款完畢，由賣方連同房屋一併交付買方，買方絕無異議。

六、雙方同意本件房屋產權移轉以建物評定現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報。

#### **第十四條：通知交屋期限**

一、賣方應於本建物領得使用執照後六個月內，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）買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於交屋驗收單上對屬賣方之缺失，賣方應於雙方協議之期限內完成修繕，且該項瑕疵於修繕後始計算其保固期；惟除仍有重大瑕疵明顯不能居住外，買方不能藉此拒絕或遲延辦理交屋手續。

（三）買方繳清所有應付未付款（含各期款項、代辦之各項費用、逾期付款之利息、交屋保留款等）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、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理房屋交付手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及約定專用部分。
- 三、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、及保證金亦由買方負擔；倘因買方應於收到賣方交屋通知後，未依約時間履行交屋而延遲交屋，致使賣方遭受相關費用產生時，買方應負責賠償責任。
- 四、上述接通自來水、電及相關費用（設計、安裝、施工費等）由賣方負擔。
- 五、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用。
- 六、賣方將房屋移交買方同時，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、諸如社區外觀管制切結書、分管協議書（詳如附件八、十）及住戶規約（詳如附件十一）、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。本房屋如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人約定遵守本特約之義務，如有違反者，應對因此受損害之人負一切損害賠償責任，不得另作主張。

## 第十五條：本社區之共用部分點交

- 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。
- 三、本條第二項點交若有缺失，建設公司修繕完成後，通知管理委員會或管理負責人約定時間複驗，若逾期或不為點交或不完成全部點交手續，則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，視同點交完成。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設備之管理、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

## 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，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)負責保固拾伍年，防水保固伍年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、

地壁磚、油漆、廚具、衛浴、給排水系統、機電設備、消防設備．．．等)負責保固壹年，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、社區共有部份及公共設施自賣方通知點交予社區管理委員會或管理負責人之日起(縱社區管理委員會或管理負責人遲延點交，仍以通知點交日起算)負保固責任，主要結構部分(如：基礎、主要樑柱、載重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯…等)保固壹拾伍年，防水保固伍年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚、油漆、衛浴、公共設施、給排水系統、機電設備、電梯設備、消防設備、發電機設備…等)保固壹年。本社區公共設備(如：公共設施、給排水系統、機電設備…等)自管理委員會點交(含視同點交)之日起，由賣方保固壹年。但因天災、事變、買方或社區管委會未盡一般注意義務使用不當(如：未按保養週期確實保養)所造成之毀損或經賣方舉證經由買方人為因素等之事由，則賣方不負一年保固責任。

三、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、各戶裝潢部份不屬賣方保固範圍。若買方交屋後自行裝修變更，亦不列入賣方保固範圍。

五、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、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

## **第十七條：房地讓與或轉售條件**

一、本契約簽定倘買方為未成年人，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；且買方成年後，其連帶保證責任仍不受影響。

- 二、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。
- 三、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。
- 四、前款情形，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。

## 第十八條：稅費與相關費用負擔之約定

買、賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、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。
- 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，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、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、買方對於其應負擔之各項稅費等，應於使照核發時賣方通知期限內預繳預估款項新臺幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整予賣方，嗣後憑單據於交屋時結算，多退少補，並不論其收據抬頭是否為買方，均願負擔之。
- 七、倘有其他未約定之稅捐費用應依相關法令或慣例辦理之。
- 八、以上稅規費及其他依約定或習慣負擔，應由買方負擔之費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。買方也明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。
- 九、為維護社區正常管理及運作，買方同意預繳六個月管理費予賣方；如社區管理委員會尚未成立，由賣方負保管之責，於成立時無息移交之。
- 十、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益買方，由賣方代為繳付本社區通知交屋日起之公共水、電費及管理清潔費(含聘僱管理服務人員或清潔人員等費用)等相關管理費用，餘款俟社區管理委員會點交接管公共設施完成後移交之；交屋日前由賣方負擔，交屋日起由買方負擔，但買方若未依規定辦理交屋手續時，其費用自賣方通知交屋日起算。上開代收代管維護費用乃用以支付代管期間之每月管理維護費用(如：公共水電、物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等)；該代管維護費於賣方擔任本社區之管理人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間已支付之所有管理維護費用，餘款俟社區管理委員會點交接管公共設施完成後無息移交之。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。

十一、賣方於代管期間為管理維護社區所支出之各項費用，均應由代管維護費支應，買方絕無異議。

## 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

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，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退還買方。

## 第二十一條：解約、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。

## 第二十二條：建築設計變更之處理

- 一、有關本建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，買方不得要求變更。
- 二、買方如欲將房屋室內局部作變更，或增減設備裝修工程等，應依本約【附件(四)房屋局部變更處理辦法】之規定辦理。
- 三、本房屋之供水、供電、受訊系統、通風管道、消防系統及其他公共設備之位置，均依照主管機關設計指定位置裝設，買方不得提出異議，並同意按設置目的善加管理及維修。
- 四、賣方負責辦理申請本約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機構作業程序為準。

## 第二十三條：社區管理及公共基金

- 一、本社區區分所有權登記達二分之一以上時，賣方應於三個月內或使用執照核發後屆滿六個月時協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。
- 二、買方同意本社區未成立管理委員會時，委由賣方代為管理至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月為止。
- 三、賣方依法提列繳交公庫之法定公共基金新台幣\$ 682,496元整及另提撥開放空間維護基金新台幣\$ 70,558元整，依公寓大廈管理條例第十八條之規定完成共用部分點交及用印後，由管理委員會據以向縣、市主管機關報備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。買方及管理委員會不得要求賣方額外提供管理基金或以任何理由要求賣方支付其他款項。

## 第二十四條：住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本建物【附件(十一)住戶規約】之約束，事後如區分所有權人之間共同另訂本建物之規約時，買方亦應以本約「住戶規約」為規約之基本內容，且不得與本約「住戶規約」之原定意旨抵觸。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

## 第二十五條：契約當事人效力

- 一、本契約所有條款及有關附件之約定效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、受託人及管理人等一切權利繼承人。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶債務之責。
- 三、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受益之第三人。【受指定之登記名義人(該第三人)，應出具連帶保證書，保證連帶履行買方依本契約所應盡之全部義務。】

## 第二十六條：疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

## 第二十七條：合意管轄法院

若因本約有關事項而發生紛爭，雙方應依平等互惠與誠信原則公平協商解決之。若協商不成，雙方同意以本房地所在地地方法院

為第一審管轄法院。

## 第二十八條：送達處所

- 一、與本契約相關之一切徵詢、洽詢、通知辦理事項、催告或解約通知等均應以本約所載之指定送達處之地址以掛號郵寄為準，若有變更應以書面掛號通知他方。如有送達處所變更未經通知他方或拒收之情形致產生無法送達時，雙方同意均以郵局第一次郵遞日期，視為已依本約合法送達並發生法律效力，無須再另為通知。
- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代收人(指定送達代收人：\_\_\_\_\_，送達處所：\_\_\_\_\_ )，賣方依本契約所為之通知或意思表示若已送達至代收人即為合法送達，於買方全體均生送達效力。

## 第二十九條：特約條款約定

- 一、本社區內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工，若各公共事業主管機構於正式設計安裝或現場配置確認需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
- 二、賣方於本棟建築留設有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視佈線架設，其裝機費用由買方自行繳納。
- 三、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方應於冷氣室外主機管路加裝米白色冷氣外管線槽壓條，並依賣方規定之方式及位置安裝，不得依自己喜好安裝，以免破壞整體外觀之統一性。
- 四、賣方因法令變更或必要時得依實際情形辦理變更設計，在不影響

買方購買房屋之專有部分（如室內、陽台等未與他人共同使用部分）之使用情況下，買方同意賣方有權就前述買方承購之專有部分以外之其他部分在法令許可範圍內申請建物門窗位置或高度、色澤等變動之變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據，為維護本大樓整體之精緻格調，買方同意賣方對於各立面外觀造型、色澤、地下室、梯廳及照明設施及公共設施等設計保有修改權，買方同意以主管機關最後核准之變更圖面為準。

**【買方簽章確認：】**

- 五、本大樓所需之公共管道間、排風口及供水、供電、電信、消防等設備及管線鋪設位置，買方同意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，倘該公用事業主管單位或賣方因工程需要，有變更位置或予以增設時，買方同意配合為之，不得有任何異議。
- 六、本建物之工地於施工期間，若買方未經賣方同意即擅自進入者，勘應自負一切安全及法律責任。
- 七、本約簽訂後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。

### **第三十條：附件效力及契約分存**

- 一、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。本契約所有條款及有關附件之約定效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人等均具有相同之約束效力。
- 二、買賣雙方均完全充分了解有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，非經文字記載於本約，概不生效力。另本案銷售中心展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為

屬賣方應交付者外，買方同意且了解賣方無履行或交付義務。

三、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂之日生效。

### **第三十一 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。

### **第三十二 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。

### **第三十三 條：未盡事宜處理**

本契約若有未盡事宜，依相關法令、習慣辦理，或雙方另以書面協議補充之。

**本約附件明細：**

- (一)各層平面圖
- (二)建材設備表
- (三)房屋土地付款明細表
- (四)房屋局部變更處理辦法
- (五)代刻及使用印章授權書
- (六)代辦貸款委託書
- (七)自洽貸款協議書
- (八)社區外觀管制切結書
- (九)社區休憩設施規劃及各戶施工同意書
- (十)分管協議書
- (十一)住戶規約
- (十二)建照影本
- (十三)個人資料保護法告知事項
- (十四)履保信託之證明書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：鋒勳建設股份有限公司

代 表 人：謝明勳

統 一 編 號：53422991

地 址：新北市永和區保生路1號18樓之3

電 話：(02)2923-7058

中 華 民 國 年 月 日