

h

房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

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：福樺建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：福樺建設股份有限公司

茲為「福樺富貴莊園」房地及停車位買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：廣告義務及名詞定義

賣方應確保「福樺富貴莊園」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：房屋、土地標示及停車位規格

一、土地座落：

新北市林口區力行段 167、168 地號等二筆土地，面積共計 1708.98 平方公尺(516.96 坪)，使用分區為都市計畫內中心商業區。

二、房屋座落：

同前述基地內第 樓編號 乙戶，

集合住宅 事務所

為新北市政府工務局核准 112 年 7 月 27 日林建字第 00278 號建造執照。

(詳如附件一：建造執照影本、附件二：建築執照房屋圖說影本、

附件三：房屋交屋圖影本)

三、停車位位置、編號、性質、型式、規格

- (一)、買方購買之停車位為地下第 層編號第 號平面式汽車停車位 個，有 無 獨立權狀面積共計 點 平方公尺(約 點 坪)。
(建造執照核准之該層停車空間平面圖詳如附件四)
- (二)、車位第 號，規格為長 點 公尺，寬 點 公尺、高 點 公尺。屬法定停車位 自行增設停車位。
車位第 號，規格為長 點 公尺，寬 點 公尺、高 點 公尺。屬法定停車位 自行增設停車位。
- (三)、買方購買本大樓停車空間屬於共有部分，每部車位佔停車空間之持分比例為 1/120 面積 28.09 平方公尺(8.50 坪)，此面積包含停車位、車道及其他必要空間之持分，並以共有方式辦理登記於買方購買地上建物之產權內，不另發所有權狀，其實際產權登記方式以地政機關登記為準。
- (四)、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其應有之持分面積以地政機關登記為準。
- (五)、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、本建案建築物各層用途概要為：

(一)、地上層：

- 1、地上一層：門廳、管委會空間。
- 2、地上二層：健身及娛樂服務業 B-1
- 3、地上三至十二層：事務所及工商服務業 G-2。
- 4、地上十三層：事務所及工商服務業 G-2 及多戶住宅 H-2。
- 5、地上十四至二十三層：多戶住宅 H-2。
- 6、屋突一層：樓電梯間及機房。
- 7、屋突二層：樓電梯間及水箱。
- 8、屋突三層：電梯機房及水箱。

本建案位於林口特定區，基地使用分區為都市計畫內中心商業區，除十四樓以上及十三樓二戶之戶別得作為集合住宅使用外，其他三至十三層樓之事務所及工商服務業戶別，依現行法令規定不得作為住宅用途使用。

(二)、地下層：

1、地下一層：

不具獨立權狀之停車空間、進排風機房、台電配電場所、垃圾儲藏室、防災中心、緊急發電機室。

2、地下二至四層：停車空間。

第三條：房屋、土地出售面積及認定標準

一、本房屋面積共計 點 平方公尺(點 坪)，
包含：

(一)、專有部分，面積計 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 點 平方公尺(點 坪)。

包括：陽臺 點 平方公尺(點 坪)。

(二)、共有部分面積 點 平方公尺(點 坪)。

(三)、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

(四)、前三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。

二、土地面積：

(一)、買方購買第 樓編號 乙戶，
其土地持分面積為 點 平方公尺(點 坪)，
應有權利範圍為 / 100,000 。

(二)、買方購得土地之應有部分比例，依其房屋專有部分面積與區分所有專有部分總面積之比例定之。

1. 房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積：

係以專有部分面積 點 平方公尺(點 坪)

占區分所有全部專有部分總面積 點 平方公尺(點 坪)

比例計算。

註：專有部分面積＝主建物面積＋附屬建物面積（含陽台）

2. 本案之汽車停車位不分配土地持分。

(三)、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，並以地政機關實際登記完竣之土地所有權狀面積為準。

第四條：本房屋共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含下列項目：

(一)、一樓至二樓：入口車道、管理員室、門廳、門廊、梯廳、樓梯及特別安全梯、電梯、排煙室、更衣室、茶水間、高層建築救災空間、管委會空間、陽台、管道間、二樓整層含A戶、B戶健身及娛樂服務業B-1。

- (二)、三樓至二十三樓：各層梯廳、排煙室、樓梯及特別安全梯、電梯、管道間。
 - (三)、屋突一層至三層：梯廳、排煙室、樓梯及特別安全梯、電梯、機房、水箱、電梯機房、消防水箱、管道間及有頂蓋部分。
 - (四)、地下一層至地下四層：
梯廳、樓梯及特別安全梯、電梯、進(排)風管道、排煙管道、排煙室、電信室、發電機室、防災中心、電錶室、進氣管道、台電配電室垃圾集中室、垃圾運送區、水箱、雨污水機房、消防機房、機電設備間、管道間、汽車坡道、不具獨立權狀之停車空間等。
 - (五)、其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 二、共有部分總面積計約 5,041 平方公尺 (1,524.90 坪)；專有部分總面積計 9,087.86 平方公尺 (2,749.08 坪)。
- 三、前款共有部分之權利範圍依買受專有部分（主建物及附屬建物）面積與本社區所有專有部分（建物全部主建物及附屬建物總面積）之比例而為計算。

第五條：房屋土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，致部分原可依法登記之面積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、房屋主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方應全部找補；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，係以本契約第六條，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），無息於交屋時結清。
- 三、土地登記總面積如有誤差，其不足部分賣方應全部找補；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，係以本契約第六條，以土地價款除以該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 四、土地登記總面積、房屋主建物或本房屋登記總面積如有誤差，不足部分超過百分之三者，買方得解除契約，若買方主張解約，賣方無息退還買方已付價金。

第六條：房屋、土地及停車位價款(金額部分皆以新台幣計價)

本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
(如附件五：付款明細表)

一、土地價款：

- (一)、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
(二)、停車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。
合計總價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

註：依民法第 799 條第 4 項規定，共有部分之停車位皆不予分配土地權利範圍。

二、房屋價款：

- (一)、專有部分：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、附屬建物陽臺部分：新台幣 佰 拾 萬元整。
(二)、共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
(三)、停車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。
合計總價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第六條之一：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全國農業金庫股份有限公司及僑馥建築經理股份有限公司或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，上開之證明文件詳如附件十三。

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，買方應依附件五所示之「付款明細表」，於接獲賣方繳款通知單之書面後七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如全數一次繳清。各期應付款依實際進度繳納，惟每期付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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。

第八條：逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、如逾期二個月不繳期款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，經送達七日內仍未全數繳清者，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不再此限。

第九條：地下層、屋頂、法定空地及約定共用部分之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本契約房屋地下層共計四層，總面積 5,149 平方公尺(1,557.57 坪)，扣除第四條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 3,371.90 平方公尺(1020 坪)為地下停車場，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。

(一)汽車:

地下一樓 107 至 120 號，地下二樓 073 號 106 號，地下三樓 038 至 072 號及地下四樓 001 至 037 規劃汽車停車位，合計共 120 個汽車位。

(二)機車:

地下一樓機車位編號 77 至 86 號及 41 至 73 號規劃機車停車區，合計 43 個機車位交由社區管理委員會統一管理供住戶使用。

1. 機車位編號 01 至 14 號規劃為資源回收暫存區。

2. 機車位編號 15 至 40 號規劃為訪客臨停車位區。

3. 機車位編號 74 至 76 號規劃為車道。

二、二樓共用部分及二樓 A、B 戶原為健身及娛樂服務業 B-1 規劃成瑜珈教室、健身房、更衣室、蒸氣室、烤箱及公共衛浴等設施。

三、一樓部分管委會空間規劃為社區專有共享空間。

四、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。

五、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。

六、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。

五、本預售屋建築為鋼筋混凝土結構，其規格依照核准 112 年 07 月 27 日 112 林建字第 00278 號建造執照房屋圖說（詳如附件二）為準。

六、有關建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件六「建材設備表」。

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於民國 113 年 06 月 01 日前開工，民國 119 年 05 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：
 1. 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。
 2. 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、賣方如未遵期開工或取得使用執照，每逾壹日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算之遲延利息給付買方。若逾期三個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方如有室內局部變更之需求時，應經賣方同意並於賣方指定之期限內提出，並於賣方提供之工程變更單等書面親自簽名確認，始生變更之效力，變更申請以一次為限，若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收每次新台幣參萬元整之管理費用(變更項目之工料費另計)。且申辦變更時，買方變更除須親自簽認變更外，並應檢附詳圖，以利賣方配合辦理，買方提出之變更內容不得違反建管法令之規定，如須主管機關核准始得辦理時，賣方應依規定提出申請。
- 二、買方申請變更之範圍限於室內隔間及裝修，且應以申請當時賣方尚未施作及裝修之部分範圍，如需變更管線不得影響其他樓層，否則賣方得拒絕辦理。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施及公共設施等均不得要求變更。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單等書面簽認後，由賣方提出追加減帳之書面，若為追加帳，買方應於收受上開通知後五日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，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內容施工。工程變更若為減帳，賣方以退材料及工資為原則，於交屋時一次結清。

第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成一切主建物、附屬建物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，應通知買方進行主建物、附屬建物之驗收手續，共有部分驗收另依契約第十六條辦理。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，驗收時如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單，由賣方限期完成修繕，買方有權於自備款部分保留總價款

- 百分之五作為交屋保留款，於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後交付賣方。
- 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：
1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 2. 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_____方負擔之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、買方同意自賣方書面通知交屋日起10日內辦理交屋並完成前項驗收程序，除有重大瑕疵不能使用，例如使用有損建築結構安全之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及不符合建管單位檢測標準之海砂，買方不能藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，賣方不再負保管責任，將來本戶任何損害概由買方承擔。
- 五、買方未於通知期限內前來辦理驗屋，或依本契約所載之通訊地址寄送驗屋通知書無法送達者，賣方得逕行通知買方辦理交屋。
- 六、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主建物、附屬建物及承購之汽車停車位(不包含共同使用部分)，其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施依公寓大廈管理條例第57條規定，由社區管理委員會或管理負責人點交，買方應依賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續。

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、買方於賣方辦理房地產權移轉登記前應履行下列義務時，辦理房地所

- 有權移轉登記，否則賣方得拒絕辦理。
- (一)、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清契約所定之全部款項（含逾期付款所衍生之遲延利息等）。
 - (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、票面金額同預定貸款數額之禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三)、前開款項費用如以票據支付，應在登記前須全部兌現。
- 五、前列所需辦理產權登記等事項，由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於賣方或承辦之地政士通知之日起七日內提供，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任。

第十五條：通知交屋期限及事宜

- 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：
 - 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2. 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。
 - 3. 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。
 - 4. 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、本條款所稱交屋，係指本約標示之主建物、附屬建物，不含共有部分及社區休憩設施，但賣方應於通知之交屋日起六個月內陸續完成社區休憩設施及公共設施，並通知本社區共同管理委員會辦理移交，供全體住戶使用。
- 六、買方須繳清各期款項（含交屋保留款）、工程追加款、代辦之各項費用、逾期付款之遲延利息與完成金融機構貸款手續，且將貸款金額撥

交賣方，全部履行契約所定各項義務後，始得要求賣方進行交屋手續。

- 七、買方應取得賣方簽發之「交屋證明書」並辦妥交屋手續後始得進行裝修及住居等使用，若未經辦妥交屋手續而擅自進入裝修、搬運物品或住居，即構成違約雙方同意依第二十五條違約之處罰規定辦理。
- 八、交屋時除有重大瑕疵，例如使用有損建築結構安全之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及未經處理之海砂，買方不得藉故拒絕撥付百分之五交屋保留款及終止撥付貸款，亦不得遲延辦理交屋手續，否則以賣方通知之交屋日起第七日視為已完成交屋手續。買方如未繳清上述款項，或已繳之票據無法兌現時賣方有權拒絕交屋。買方於賣方辦理房地產權移轉登記後所衍生之所有銀行貸款利息及費用均由買方給付。
- 九、賣方應於社區房屋產權登記後六個月內召開第一次區分所有權人會議，並至第一次區分所有權人會議之日止擔任本社區共有部分之管理人，於成立管理委員會或選任管理負責人後辦理移交。
- 十、基於實際管理運作之需要，買方應於交屋前向賣方預先繳付下列四個月之管理費費用：
 1. 房屋部分每坪為新台幣壹佰伍拾元整。
 2. 汽車停車位按購買車位數量，每個車位每月新台幣陸佰元整。
上開款項係為預收款，相關之管理費收費標準由區分所有權人會議決定。
- 十一、為維護社區整體安全、美觀及全體區分所有權人共同權益，買方應於裝潢施工前向賣方或管理委員會預先繳付：
 1. 裝潢(修)施工保證金(詳見附件十)新台幣壹拾萬元或同額支票，廠商於裝潢完成後申請退款。
 2. 搬家損害擔保金新台幣伍萬元整或同額支票，待買方完成遷入搬家手續後申請退款。
上項退款均需經由賣方或管理委員會確認無損害社區公共設施及違建後，無息退還；若有損害，則充作損害賠償金，多退少補。
- 十二、賣方應於本社區管理委員會成立後移交：
 1. 賣方依據公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款提列之公共基金(已交公庫代收)
 2. 法定之公共開放空間管理維護基金。
 3. 結算代收代管之預收管理費餘額。
 4. 結算代收之裝潢(修)施工保證金、搬家損害擔保金及環境管理費餘額。

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、依公寓大廈管理條例第 57 條規定，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、機械設備、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、機械設備、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測由賣方負責，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。移交後賣方並應依約開始擔負公共設施保固責任；第一屆住戶管理委員會收到賣方提交之查驗簽證相關文件及依『公寓大廈管理條例』所規範應由管理委員會保管文件後，即據以辦理公共設施保固權利行使事宜。
 - 三、買方不得以管理委員會尚未成立、公共設施尚未移交，拒絕支付公共部分管理維護費，公共部分管理維護費於賣方通知之集體交屋日起三十日後由社區自行負擔。
 - 四、第一屆住戶管理委員會對前項查驗簽證之結論，如有異議，應於賣方將簽證之相關證明文件交付 15 日內，以書面提出異議項目及具體理由，由簽證公司作成書面說明或複查結論。住戶管理委員會如對上開書面說明或複查結論仍有異議，應委託經賣方同意之第三公正專業機關辦理異議項目之複驗，依複驗結論辦理；如雙方無法就第三公正專業機關達成委託協議，買方應請求管理委員會於異議期滿後 15 日內，提付中華民國仲裁協會以解決爭端，仲裁人應選任至少一位建築師。
 - 五、第一屆住戶管理委員會就查驗有異議之項目，經複驗結論或仲裁判斷結果認與原查驗簽證合格結論不符者，賣方應即依複驗結論或仲裁判斷結果辦理。
 - 六、為維持良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守本社區管理規約(詳如附件七)之規定，賣方應召集所有住戶召開區分所有權人會議，由新成立之管理委員會執行管理，管委會未成立前由賣方負責管理維護等工作，管理期間六個月。其間社區之公共水電、公共維護、安全、警衛管理、清潔衛生等公共費用，均由買方先行繳付之管理費支應。
 - 七、買方同意由賣方依整體規劃之需要，統籌處理本大樓全部公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配。除本約另有約定外，應移交管理委員會依本大樓規約管理維護使用。
 - 八、有關共有部分產權管理使用之約定，視為住戶相互間對管理使用之特約，買方及其嗣後之權利繼受人全體均應受該約定內容之約束，買方並應善盡告知上開約定內容之義務，如有違反致賣方因此受有損害，買方應負完全之賠償責任。
 - 九、本大樓管理委員會成立後應向主管機關申請備查，並至金融機構申請

- 開立帳戶。
- 十、區分所有權人會議依本大樓規約選任管理委員後，應於 14 日內成立管理委員會，賣方應於取得使用執照之日起六個月內與管理委員會進行本大樓公共設施之點交，管理委員會應於接到賣方公共設施點交之書面通知後 14 日內與賣方進行點交事宜。
 - 十一、賣方會同管理委員會點交過程中之缺失，賣方當盡修繕之責。
 - 十二、若公共空間之石材與木質地板等天然材質，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞等及輕質隔間牆表面裂紋，均為正常現象非瑕疵，買方及管委會均不得以上述現象主張瑕疵。
 - 十三、共有部分之移交除有重大瑕疵，例如使用有損建築結構安全之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及未經處理之海砂明顯不能使用外，管委會不得拒絕或遲延與賣方辦理移交。
 - 十四、買方同意大樓管理委員會成立後，仍同意由賣方及賣方委託之物業管理公司共同執行管理維護保全等工作，期間為三年，因此所衍生之管理維護保全等費用由全體住戶支付。
 - 十五、買方不得以管理委員會未成立或公共設施尚未辦理點交為由，拒絕繳付管理費。
 - 十六、本案共有部分及公共設施檢驗委由 SGS 台灣檢驗科技股份有限公司辦理。

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、陽台地磚等)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、機械設備(發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、淨水系統設備、景觀水池循環系統)，自使用執照取得日起，由賣方提供三年保固。不涉及結構部分之防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材龜裂或剝落等瑕疵，自使用執照取得日起，由賣方保固五年。(保固期間石材之日常維護由各所有權人或管理委員會負責)，依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由賣方提供之原廠或第三方進行保養，並由住戶自行支付保養費用。未由原廠第三方按保養週期確實保養者，賣方不提供保固三年之責任。
- 三、公設之室內裝修傢具、器具(材)、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設

備自公設點交日起，由賣方或供應廠商負責保固一年。

- 四、全區植栽自公設點交日起，由賣方提供保活一年，但保活期間之日常維護(含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪)則由各所有權人或管理委員會負責。
- 五、各種燈泡、安定器、感知器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油等添加油料、乾粉滅火器內乾粉、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環等屬消耗品材，應由買方或管理委員會自行負擔，賣方不負保固之責。
- 六、本棟室內管道間牆採輕隔間施作，以批土及底漆塗刷，牆面若有細微痕跡屬自然正常現象，不得以上述現象主張瑕疵。
- 七、其他因天災、地變或不可歸責於賣方等之事由，或因買方未盡一般注意義務或使用不當之由所造成之毀損，概由買方自行負責。
- 八、管理委員會成立後，管理委員會及住戶應支付例行性之保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)及電梯保養、機器保養、植栽維護等費用。
- 九、上開所定各項保固年限，買方不得任意要求延長。

以上所述保固及保養說明：

1. 保固：產品因意外、人為不當使用或未經授權維修，及非依使用手冊使用而造成產品損壞者。不在保固範圍之內。
 2. 保養：自點交管委會完成起，概為設備廠商表列保養時程起算日(管委會住戶自付耗材、保養費用)，惟所有設備買方皆應定期依設備廠商表列保養時程作保養，否則賣方不提供設備保固之責任。
- 十、保固期滿之售後服務：保固期滿後，買方或管理委員會如要求賣方進行修繕服務時，買方或管理委員會須負擔全額修繕之費用。
 - 十一、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、第六條房屋·土地(含停車位)總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，買方預計以貸款方式清償上開金額。買方應與賣方洽定之金融機關辦理貸款給付，雙方另立「代辦貸款委託書」(詳如附件八)、「委刻印章同意書」(詳如附件九)，依約辦妥一切貸款手續，惟買方可得較低利率或有利買方之貸款條件時，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，賣方於申請使用執照時，通知買方辦理貸款對保手續，買方應於賣方通知辦理貸款之日起二十日內辦妥對保手續，並於對保時開立與貸款數額同額之本票乙紙交付賣方，並簽立撥款委託書，由承貸金融機關同意將約定之貸款金額撥付賣方，賣方於取得貸款金額後，應將上開本票返還買方，買方如未依約給付買賣價款，經催告仍未履行時，賣方有權行使本票權利。

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、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。

四、買方已充分了解貸款金額、成數及利率均為買方自行評估決定，故買方接獲賣方通知辦理銀行貸款時，若買方不辦理貸款（全額現金購屋）或不辦理原先約定之貸款金額，其貸款金額或貸款差額，應於收受賣方辦理貸款通知之日起十日內給付二分之一，於收受賣方已領取使用執照通知之日起十日內給付二分之一，如逾期未全數繳清，依第二十五條違約之處罰規定辦理。

五、買方已充分瞭解，倘因政府信用管制政策影響貸款成數，或其他可歸責於買方個人之事由，致金融機構未能受理貸款申請或減少貸款之額度者，則視為買方不辦貸款或不辦原先約定之貸款金額，買方同意依第三項所定之付款方式處理。

六、有關公教貸款、勞工貸款、青年購屋貸款等各項優惠貸款由買方自行向相關單位洽詢並提出申請，賣方不負申辦之責。

第十九條：貸款撥付

- 一、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，除房屋有違反第十條第二款、第三款不得使用有損建築結構安全或有害人體健康安全之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及未經處理之海砂或其他類似物，或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得擅自通知金融機構終止撥付貸款予賣方。
- 二、買方如逾期不撥付雙方約定之貸款金額，依第八條第一項，買方應加付按逾期期款金額部分每日萬分之二單利計算之遲延利息。於交屋時一併繳付賣方。

第二十條：房屋、土地(停車位)轉讓或轉售條件

- 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、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、設定費、地政士代辦費、房屋、土地、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。
- 二、應由買方負擔之各項稅費，應於辦理所有權移轉登記前，於使用執照核准時由賣方通知買方繳納。買方應依賣方之預估費用全額預繳，並自賣方繳款通知書送達十日內繳納。於交屋時依實際支出憑據結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方，若有不足，由買方於結算時，應補足差額予賣方。
- 三、買方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由買方自行負擔。
- 四、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『房屋·土地預定買賣契約書』第十四條規定備妥文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 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。

第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本契約房屋、土地(含停車位)產權清楚，絕無一屋數賣、無權佔有他人土地或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，賣方應於交屋日前負責排除、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：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，雙方同意解除契約，賣方應將所收價款如數無息退還買方。

第二十五條：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、買賣雙方除依前二項之請求外,不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：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。

第二十七條：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。

第二十八條：合意管轄法院

因本契約所生之訴訟,雙方同意以房屋所在地之新北地方法院為第一審級管轄法院。

第二十九條：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。本契約壹式貳份,由買賣雙方各執乙份為憑。

第三十條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜,依民法等相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十一條：其他約定

- 一、買方應遵照附件十「裝潢(修)施工管理辦法」進行房屋裝(潢)修等事宜,並親自簽立附件十一「裝潢(修)工程切結書」。另施工承包商應於施工進場前繳付施工保證金方能進場施作,其金額依裝潢(修)施工管理辦法規定之,以確保裝修無損社區及他人權益,否則願負賠償責任。
- 二、本大樓為高層建築物,住宅棟廚房採開放式廚房規劃、商業棟無隔間規劃,全棟均採取 IH 爐電源設計,不提供天然瓦斯及廚具等相關

設備。依建築技術規則建築設計施工編第 243 條：高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。

買方簽章：_____

- 三、 依各類場所消防安全設備標準，本棟地上三至十二層及十三層 B 戶設置室內排煙風機(實際依消防核定圖說為準)。
- 四、 本預售屋為全毛胚屋，買方於進行室內裝修工程時，須注意下列事項：
 - (一)買方於進行室內裝修前，應依法向主管機關申請取得室內裝修許可。
 - (二)若室內之消防安全設備如有變更，應併同室內裝修圖說，向消防主管機構申請變更審查；若有戶別合併之行為，也應依法向建築物主管機關申報防火綜合避難檢討。
 - (三)房屋之浴廁採降板設計，室內地坪採靜音地坪施作。
- 五、 為美化環境及提高空間使用效益，在不影響安全及方便管理之前提下，買方同意並委由賣方全權代為施作下列事項：
 1. 一樓部分管委會空間規劃為社區專有共享空間。
 2. 為增進住戶身心靈愉悅，二樓 A、B 戶原為健身及娛樂服務業 B-1 規劃成瑜珈教室、健身房、更衣室、蒸氣室、烤箱及公共衛浴等設施。
 3. 為美化住戶生活環境及良好機能，屋突一層屋頂平台規劃為戶外景觀庭園或有機蔬園使用。
- 六、 賣方對於門窗及衛浴等之型式、尺寸(高度及寬度)保有調整權，買方同意並充分認知及瞭解
- 七、 本建物之水電配管依建築水電藍圖施工，如因法令變更或設計上需要，賣方有權變更管線路徑及管道間位置。
- 八、 本大樓二樓更衣室、蒸氣室、烤箱及公共衛浴等設施，其所衍生之電力費用併入各住戶每期電費帳單，由各住戶繳納。
- 九、 賣方及賣方委託之銷售公司可於銷售期間無償帶看本社區之大廳、公共設施、電梯、屋頂平台及地下室。
- 十、 第五條房屋土地面積誤差其價款找補，買賣雙方同意計算至小數點第二位。

十一、送達地址：

買賣雙方所為之洽商或通知辦理事項，均按本契約所記載之住址以掛號信函郵寄，買方如有變更地址，應即時以書面通知賣方，如買方未為通知致賣方之信函無法送達者，買賣雙方同意以郵局第一次之投遞日期為送達日期，另如買方拒收信函或無人收受信函而退回者亦同。

(以下空白)

契約書附件：

- 附件 一、建造執照影本
- 附件 二、建築執照房屋圖說影本
- 附件 三、房屋交屋圖影本
- 附件 四、停車空間平面圖影本
- 附件 五、付款明細表
- 附件 六、建材設備表
- 附件 七、社區管理規約
- 附件 八、代辦貸款委託書
- 附件 九、委刻印章同意書
- 附件 十、裝潢（修）施工管理辦法
- 附件十一、裝潢（修）工程切結書
- 附件十二、不動產開發信託契約影本

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連絡電話(住家)：

(行動電話)：

(電子信箱)：

賣 方：福樺建設股份有限公司

法 定 代 理 人：丁章權

統 一 編 號：97373595

公 司 地 址：新北市林口區文化二路一段 266 號 21F 之 2

公 司 電 話：(02)2600-9688

不動產經紀業：甲骨文實業有限公司

負 責 人：魏保興

統 一 編 號：28484033

公 司 地 址：新北市林口區忠孝三路 42 號

公 司 電 話：(02)2600-1178

不動產經紀人：劉中明

經紀人證號：(91)北縣字第 000689 號(換發)

中 華 民 國 年 月 日