

『富堡晶鑄』房地出售預定買賣契約書

買方(甲方)：

賣方(乙方)：富棠建設股份有限公司

法定代表人 孫福忠

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：契約審閱期

一、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：富棠建設股份有限公司 孫福忠

二、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：房屋標示及停車位規格

一、土地坐落

座落於新北市林口區建林段 444、445、447、448、449、450 等6筆地號土地內之建築基地，基地面積共計 2092.99 平方公尺（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記），使用分區為都市計畫內第五種住宅區。

二、房屋坐落

本大樓坐落於新北市建林段 444、445、447、448、449、450 等6筆地號，面積共計 2092.99 平方公尺(633.12 坪)之基地內。

買方承購本建物第 _____ 棟第 _____ 樓房屋 壹 戶。

領有主管建築機關核准 112 年林建字第 00239 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一)買方購買地下 _____ 層 _____ 號，計：_____ 個之汽車停車位。買方購買之停車位屬：

法定停車位 自行增設停車空間。依建造執照圖說為：

平面式無獨立權狀，持分併入公設。

1. 編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格長 6.0 公尺，寬 2.75 公尺，高 2.2 公尺，面積： 29.77 平方公尺(9.00 坪)。
。占總公設持分佰萬分之 3504 。

2. 編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格長 5.5 公尺，寬 2.5公尺，高 2.2 公尺，面積： 24.75 平方公尺(7.48 坪)。
。占總公設持分佰萬分之 2913 。

3. 編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格長 5.5 公尺，寬 2.3公尺，高 2.2 公尺，面積： 22.80 平方公尺(6.89 坪)。
。占總公設持分佰萬分之 2683 。

本汽車位持分之面積包括停車位置、部份車道及其他附屬空間在內，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。本約平面汽車車位之規格，以實際交屋現況為準。

(二)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。計算方式係以停車空間面積共 2695.95 平方公尺，占共有部分總面積 8498.09 平方公尺之比例計算。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(三)買方已充分認知所購買汽車位的使用性質並依相關法令規定使用。本項目為共有部分停車位約定取得專用權，併同登記於共有部分面積內。

(四)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

(五)本人已知悉購買之車位內及周邊，設有排風機、人孔蓋、管道間結構等設施。

買方簽章：_____

第 三 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積

買方購買『富堡晶鑄』第 _____ 棟第 _____ 樓房屋 乙
戶(共186戶)，其土地持分面積 _____ 平方公尺 (_____ 坪)
，應有權利範圍為佰萬分之 _____ 。

計算方式按當戶房屋專有部分面積 _____ 平方公尺 (_____ 坪)
占區分所有全部專有部分面積總和 _____ 平方公尺 (_____ 坪)
，所應持分之土地面積比例分算(以地政機關核發建物測量成果圖之主
建物面積加附屬建物面積與區分所有全部主建物加附屬建物總面積之
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。

二、房屋面積

| | | | | | |
|--------------------|------------------------|---|---|---|--------|
| 一、本契約房屋總面積 | | 佰 | 拾 | 點 | 平方公尺 |
| | | (| 佰 | 拾 | 點 |
| | | | | | 坪)。包括： |
| (一)專有面積 | | 佰 | 拾 | 點 | 平方公尺 |
| | | (| 佰 | 拾 | 點 |
| | | | | | 坪)。 |
| (1) | 主建物之面積 | 佰 | 拾 | 點 | 平方公尺 |
| | | (| 佰 | 拾 | 點 |
| | | | | | 坪)。 |
| (2) | 附屬建物面積 (陽台) | 佰 | 拾 | 點 | 平方公尺 |
| | | (| 佰 | 拾 | 點 |
| | | | | | 坪)。 |
| (二)共有部分面積 | | 佰 | 拾 | 點 | 平方公尺 |
| | | (| 佰 | 拾 | 點 |
| | | | | | 坪)。 |
| 二、 | (一)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 | | | | %。 |
| | (二)主附屬物面積占本房屋得登記總面積之比例 | | | | %。 |
| 三、車位含車道及其他必要空間持份面積 | | 佰 | 拾 | 點 | 平方公尺 |
| | | (| 佰 | 拾 | 點 |
| | | | | | 坪)。 |

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、主建物面積：為一般所稱之室內面積。
- 二、附屬建物面積：為陽台，面積依據工務局核發之建照圖計算。
- 三、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、共有部分：本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間（含部份車道及其他必要空間）另計外，係指消防機房、雨水回收機房、消防中繼水池、蓄水池、發電機室、機房、電信機房、垃圾車位、垃圾暫存區、停車空間、機車位區、自行車位區、車道、無障礙特別安全梯、排煙室、電梯間、樓梯間、台電配電場所、受電箱、梯廳、公共服務空間、防災中心、宅配室、安全梯、梯廳、樓電梯間、電梯機房、水箱、特別安全梯、機房、消防中繼機房、水表機

房及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

本共有部分總面積 5801.01 平方公尺 (1754.81 坪)。

五、前款共有部分之權利範圍，係依本約買賣專有部分面積與全區專有部分總面積之比例而為計算。

共有部分面積計算：

本約專有部分面積

× 共有部分面積總和

—————
全區專有部分總面積

第 五 條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係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變更，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、依本約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，分別以本契約土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價計算（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 三、本契約土地面積、主建物、或本房屋登記總面積，如有誤差超過百分之三（含）者，買方得解除契約。

第 六 條：契約買賣價款

本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
(含車位_____佰_____拾_____萬元整)

一、土地價款

| | |
|---------|---|
| 土地總價款合計 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 |
|---------|---|

二、房屋價款

| | | |
|--------------------|---|--------|
| 房屋總價款合計 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | (含營業稅) |
| 一、房屋價款 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | |
| 1. 專有部分 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | |
| (1) 主建物部分 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | |
| (2) 附屬建物 (陽台部分) | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | |
| 2. 共有部分 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | |
| 二、車位價款 | _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整 | |

本買賣價款雙方不得因物價升降及任何理由要求加價或減價。買方不得以本社區不同戶別、樓層、共有部分及停車位等各項拆款價格比例或換算每坪價格之差異而要求增減調整房屋總價。

第 六 條之一：履約保證機制

本預售房地應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託：

由起造人富棠建設股份有限公司將本建案之土地及興建資金信託予遠東國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。於簽定本契約時，

賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

如「附件二：不動產開發信託證明書」

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

本預售屋已與 _____ 建設有限公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)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

本預售屋已加入由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。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

買方同意第六條總價款，依照「附件一：付款明細」繳納價款，買方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，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內應如期如數給付賣方，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屋價款。

第七條：付款辦法

付款，除訂金、簽約款及開工款外，買方同意第六條總價款，依照「附件一：付款明細」繳納價款，買方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。

買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內應如期如數給付賣方，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。

如賣方未依工程進度定立付款條件時，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；若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時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第二十五條第二項買方違約之規定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 二、若買方以票據給付期款或延遲利息者，倘該票據未能如期兌現者，視為買方未依付款專項約定付款。

第九條：地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

- 一、本契約房屋地下室共四層。總面積約 8498.09 平方公尺（2570.67 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，其餘面積約 2695.95 平方公尺（815.52 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）約定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 二、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約定專用汽車停車位之權利範圍持份。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，包括持分之約定專用權及使用管理權。

- 汽車停車位分管約定另詳「附件七：汽車停車位約定專用同意書」。
- 三、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、買方已充分認知及同意本社區露台約定專用區，由直接緊臨之住戶專用並自行管理、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，買方同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對露台僅作為庭園花園使用，不得有違章之行為，買方已知悉並同意。
- 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要使用該共有部分得予除外。且不得將法定空地讓受於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用、使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 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。「附件六：建築執照影本」
- 二、有關建材設備及其廠牌、規格或等級「附件十二：建材設備」。建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣方。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。
- 五、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已於民國113年01月31日開工，民國119年12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。如賣方提前完工，仍應依付款專項約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳，惟上開付款期日應不得小於20日。
- 二、賣方如逾期完工或未取得使用執照者，每逾一日應按已收買方房地價款依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。但有下列情事時，得順延其期限：
- (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。
- 三、買方同意委託賣方統一代理向有線電視公司申請第四台裝線費（除非第四台公司無法受理），其申請、設計、施工裝置及保證金等費用由買方負擔。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，若要求室內隔間變更時，應經乙方同意(乙方無同意義務)並於甲方所購本戶房屋之前三層樓板水泥結構澆灌前，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅權益或安全性，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。
- 二、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，並於賣方所排定之變更日期內向賣方提出申請，逾期不受理。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，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取消工程變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖說施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、本約房屋為求結構之安全與外觀設計整體之協調完整，買方同意絕對不要求變更，並不得要求賣方為將來加蓋或違建預作準備。
- 五、公共設施之設計、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。

第十三條：房屋點交及驗收

- 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，應載明於驗屋單上，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。

經雙方議定由____方負擔。

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、買方於賣方房、地產權移轉登記前提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，彙交賣方或賣方指定之地政士，買方所提供上開必要書件，如有需買方出面、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。
- 六、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「附件十一：委託代刻印章同意書、辦理實價登錄授權書」適用於本房、地產權之移轉、辦理抵押權設定及依本合約總價辦理實價登錄等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理，買方應依賣方或其指定之地政士通知日起七日內，提供有關證件及繳付應繳之一切代辦費用，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。
- 七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權憑證有留置之權。買方若以任何名義重新申辦所有權憑證，應負刑事偽造文書罪責。
- 八、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。
- 九、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。

十、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責將本戶土地持分之部份清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約。

十一、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約房地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。

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) 買方應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。

(三) 賣方就契約約定之房屋有瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(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、賣方應於買方辦理交屋手續時，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、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點交鎖匙，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、雙方同意於通知之交屋日起三十日之後，不論已否遷入，均應負擔本戶之水電費、公共水電費及清潔管理費、公共維護費用、社區管理費用等，另瓦斯裝錶費用及保證金由買方負擔。
- 五、本社區共有使用部分之相關公共設施，依據公寓大廈管理條例第36條11項及第57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。
- 六、買方應預繳社區管理基金叁萬元整，此費用係為管委會未成立前買方同意由賣方或賣方委託專業管理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，如有剩餘俟管委會成立及公共設施點交完成後，將剩餘社區管理基金列冊無息移交由管委會統籌運用，若不足支付時，由買方再支付於賣方。
- 七、買方應預繳裝潢保證金新台幣伍萬元整。(係買方房屋裝潢後應清除廢棄物或有損害公設等之保證金。若買方未清除裝潢廢棄物或有損害須賠償時，由管委會或賣方代為僱工清除或修繕)，買方完成裝潢後，欲申請退還裝潢保證金時，應經管委會或賣方，查核確認無損公設及無廢棄物等之事項後，無息退還買方裝潢保證金。

第十六條：共有部分之點交及分管約定

- 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、為維護本社區之公共安全及清潔衛生，買方同意本案之維護管理工作，於管理委員會成立前委由賣方安排可靠之管理顧問公司接收公共設施並直接維護管理。買方並同意自交屋日（包括視為點

- 交日)起分擔本社區管理、維護、水電等一切公共費用。
- 三、賣方應於第一批通知交屋日起六個月內，召開第一次區分所有權人會議，與成立第一屆管理委員會。
- 四、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。
- 五、第一屆管理委員會之職權，除依「附件十三：社區管理規約」之約定，並應執行下列事項：
- (一) 賣方與管理顧問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，自管理顧問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專業社區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。
- 六、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。
- 七、本社區露台，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，買方同意配合。各約定專用使用權人應遵守約定對露台僅作為庭園花園使用，但不得有違章之行為，買方已知悉並同意。

買方簽章： _____

- 八、本社區之一樓門廳、屋頂平台花園及休閒設施，地下一、二、三四層樓梯間、管道、受電箱、電錶牆、蓄水池、發電機室、走道、台電配電場所、電梯間等、一樓之車道出入口及其他公共設施，供全體住戶共有使用，由本社區管理委員會管理。
- 九、本棟之電梯間、樓梯間、走道、電梯機房、水箱、雨遮等由該棟之承購戶共有使用，並由社區管理委員統一管理。
- 十、依本約約定，買方即為所有權人登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有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無條件將之納入社區規約「附件十三：社區管理規約」，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。

買方就本條分管特約同意簽名： _____

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，自買方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方就結構部分（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份等）負責保固十五年。固定建材及設備部份（地磚、門窗、衛浴設備、廚具設備、磁磚、粉刷、管線及機電設備等）負責保固壹年。未涉及結構之防水保固五年，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。
- 三、若因買方使用不當、自然損耗、天災或其他不可歸責於賣方之事由，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。
- 四、若買方自行變更賣方施工部分，賣方不負保固責任。

第十八條：貸款約定

- 一、第六條契約總價之部分價款
新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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、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(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差額。

三、買方如不貸款者(含減少貸款)，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

四、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本契約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」(詳如附件八)交付賣方。

五、如無法如期辦理撥款者，視為買方不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部買賣價金。

六、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一) 除可歸責賣方之事由外，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於完成抵押權設定登記日起三日內撥付依本契約附件一「付款期別明細表」中貸款約定之金額予賣方。

(二) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分視為不辦貸款，並應於賣方通知後七日內，一次以現金繳清之，且買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。

第十九條：貸款撥付

- 一、有關金融機構核撥貸款之利息，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。
- 二、本契約有前條貸款約定者，此貸款約定係為本契約買賣之期款非屬交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三款、第四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。
- 三、買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋保留款作同時履行抗辯，除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。

第二十條：房地讓與或轉售條件

- 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、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日數比例分算稅額。
- 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，其稅期已開始尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地價稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例計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。

第二十二條：費用負擔之約定

- 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；但如買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加增值稅由買方負擔。
- 二、所有權移轉及抵押設定、登記規費、印花稅、契稅、貸款、保險費及各項附加稅捐、代辦手續費等由買方負擔。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、以使用執照核發之當年度房屋評定現值為本約房屋申報移轉現值，並同意按賣方指定日期辦理，買方不得以任何理由拒絕。但買方未依第十四條規定備妥申辦文件及不依賣方指定日期辦理，以致發生契稅怠報金及滯納金等，悉由買方負擔。
- 四、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。
- 五、應由買方繳交之稅費、規費、代辦費、管理基金等相關移轉所繳費用，買方於辦理所有權移轉登記前，應將此等費用全額預繳，於交屋時結清並多退少補。
- 六、房屋產權第一次保存登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 七、買方應於賣方通知銀行貸款對保及用印時應將本條第二項、第六項及第十五條第六項相關費用等之預收款項共貳拾萬元(店面為貳拾伍萬元)交由賣方統一代繳，並於交屋時結清，憑正式收據多退少補。

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。

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：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按法定利息計算退還買方。

第二十五條：違約之處罰

一、賣方違約罰則

1. 賣方違反「建材設備及廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定即為賣方違約，買方得主張解除本契約。
2. 買方依第一項解除契約時，賣方除退還買方已繳之房地價款及遲延利息外，並應同時賠償房地買賣總價百分之____(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。

二、買方違約罰則

1. 倘買方『違反付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收房地總價款百分之____為違約金(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交之價款者，則以已繳付價款為限，買賣雙方並得解除契約。
2. 本戶標的物由賣方收回自行處分時，若賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章代為撤銷申報，其因而增加之相關稅費均由買方負擔。

3. 若賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理所有權移轉登記歸還賣方所有，以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），逕將所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定，買方並負擔所需之一切稅費及增加之費用。
- 三、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：疑義及未盡事宜之處理

- 一、有關於本社區及買賣條件內容，均以本契約及附件說明為依據，本買賣契約之買賣雙方權利義務內容僅以載明於本契約書為準。
- 甲方切結簽名：_____
- 二、甲乙雙方倘對本契約條款之內容解釋有所爭議時，應以一般客觀之承買人認知為本契約之解釋原則，甲方不得以個人主觀之認定為契約解釋依據。
- 三、本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。
- 四、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

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：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、本契約所有事項雙方確已詳細一審閱，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準。
- 三、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方共同遵守之，其權利義務對繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力。
- 四、契約之附件，為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方均應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，本公司將依本合約、民法及刑法相關規定辦理。
- 五、本契約乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第三十條：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、承租人或其他使用人；於房地有出租、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至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「附件十三：社區管理規約」之約束。又社區規約，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、買方同意第九條、第十六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，買方應負有告知的義務。

第 三十一 條：通知及送達約定

一、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契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。

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理人

(指定送達代收人：)

(送達處所：)

，買方依本契約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達，於買方全體均生效力。

第 三十二 條：其他約定

買方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，買方同意委由賣方全權代為施作下列事項：

- 一、原建照屋頂平台，除上述用途買方同意賣方無償規劃花園造景之設備及施作，由全體住戶共同使用，並由社區管理委員會維護管理使用，如「附件五：屋突壹層平面圖」。

第 三十三 條：附件

「附件 一」付款明細表：房地買賣價款

「附件 二」不動產開發信託證明書

「附件 二之一」不動產開發信託證明書

「附件 二之二」不動產開發信託證明書

「附件 二之三」不動產開發信託證明書

「附件 二之四」不動產開發信託證明書

「附件 二之五」不動產開發信託證明書

「附件 三」全區基地管理範圍示意圖

「附件 三之一」二層訂購戶平面圖

「附件 三之二」三層訂購戶平面圖

「附件 三之三」四、七、十、十三、十六層訂購戶平面圖

「附件 三之四」五、六、八、九、十一、十二、十四、
十五、十七、十八層訂購戶平面圖

「附件 三之五」十九層訂購戶平面圖

「附件 三之六」二十、二十一、二十三、二十四、
二十六層訂購戶平面圖

「附件 三之七」二十二、二十五層訂購戶平面圖

「附件 三之八」二十七層訂購戶平面圖

「附件 三之九」訂購戶平面圖

「附件 四」地下壹層平面及停車位空間尺寸圖

「附件 四之一」地下貳層平面及停車位空間尺寸圖

「附件 四之二」地下參層平面及停車位空間尺寸圖

「附件 四之三」地下肆層平面及停車位空間尺寸圖

「附件 五」屋突壹層平面圖

「附件 五之一」屋突貳層平面圖

「附件 六」建築執照影本

「附件 七」汽車停車位約定專用同意書

「附件 八」委辦貸款委託書

「附件 九」自洽貸款委託書

「附件 十」撥款委託書

「附件十一」委託代刻印章同意書、辦理實價登錄授權書

「附件十二」建材設備

「附件十三」社區管理規約

「附件十四」個人資料保護之告知暨同意書

「附件十五」裝修施工管理辦法

上開契約事項已明列本契約中，係經雙方同意，特立本契約書一式兩份，雙方各執一份為憑。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 處：

電 話：（手機）

（公司）

（住家）

賣 方：富 棠 建 設 股 份 有 限 公 司

統 一 編 號：53461847

法 定 代 表 人：孫 福 忠

通 訊 處：新 北 市 林 口 區 忠 孝 路 504 巷 50 號

電 話：（02）2608-7899

不 動 產 經 紀 人：陳 泠 君

身 分 證 統 一 編 號：

證 照 號 碼：（94）北 市 經 證 字 第 01107 號

中 華 民 國 年 月 日