

# 預售屋(房地)買賣契約書

契約審閱權

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：寶偉建設股份有限公司

法定負責人：魏鴻素

## 合約目錄

本 寶偉遇花園 案預售房地買賣契約書第一條至第三十條為契約本文、第三十一條至第四十八條為契約補充條文，其他附件資料如下說明。

附件一、建造執照影本乙份

附件二、停車空間及各層平面圖影本乙份

附件三、停車空間面積計算方式

附件四、付款明細表

附件五、建材設備表

附件六、不動產信託證明書影本

附件七、代刻印章同意書

附件八、代辦貸款同意書

附件九、自洽貸款同意書

附件十、遷入及裝潢(修)施工管理辦法

附件十一、規約草約

附件十二、約定專用圖面

立契約書人：買方\_\_\_\_\_賣方寶偉建設有限公司  
茲為「寶偉遇花園」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

**第一條 賣方對廣告之義務(另有補充條文記載於第三十一條)**

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(另有補充條文記載於第三十二條)**

一、土地坐落：

新北市泰山明志段 159、159-2 地號兩筆土地，面積共計 2025.51 平方公尺(計 612.72 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「寶偉遇花園」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋乙戶，為新北市政府工務局核准 113 年 2 月 26 日 113 泰建字第 066 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)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\*\*，依建造執圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，

該停車位有無獨立權狀，其車位規格為：

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 6.0 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺

(計\_\_\_\_\_坪)，如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，依比例計算之(計算方式如附件三所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)前項停車空間，如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

(三)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「寶偉遇花園」壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積6090.72平方公尺(計1842.44坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，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：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_坪)。

1. 主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_坪)。

包括：陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_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\*\*平方公尺(\*\*坪)及雨遮\*\*平方公尺(\*\*坪)。

(二)共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(計\_\_\_\_\_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

(另有補充條文記載於第三十三條)

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■垃圾儲藏室、■管理室、■電錶室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、■交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「寶偉遇花園」共有部分總面積計 3102.67 平方公尺(938.56 坪)；專有部分總面積計 6090.72 平方公尺(1842.44 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「寶偉遇花園」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。
- 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，買方得解除契約。

#### 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\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

2.附屬建物陽台部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_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(另有補充條文記載於第三十四條)

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「**台新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。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(如附件六)。

#### 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

付款，除簽約金及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件四)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。

### 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

(另有補充條文記載於第三十五條)

#### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積計 3770.91 平方公尺(1140.70 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外，其餘面積計 2718.37 平方公尺(822.31 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(另有補充條文記載於第三十六條)

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，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民國 113 年 11 月 25 日之前開工，民國 119 年 2 月 28 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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## **第十二條 建築設計變更之處理(另有補充條文記載於第三十七條)**

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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。
- 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，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## **第十三條 驗收(另有補充條文記載於第三十八條)**

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。

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。

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。

#### 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，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。

### 第十六條 共有部分之點交(另有補充條文記載於第三十九條)

- 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(另有補充條文記載於第四十條)

- 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(另有補充條文記載於四十一條)

- 一、第六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、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。

### **第十九條 貸款撥付(另有補充條文記載於第四十二條)**

本契約有前項貸款約定者，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 房地讓與或轉售條件(另有補充條文記載於第四十三條)**

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(另有補充條文記載於第四十四條)**

- 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，絕無一屋數賣、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日\_\_\_\_\_日期前負責排除、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

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣新北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

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。

### 第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第三十一條 補充第一條(賣方對廣告之義務)

除第一條之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備…等，如有其他任何說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤。

無其他說明或承諾事項；

其他說明或承諾事項如下：

- 一、買方明確認知本建案聯外道路為明志路三段 74 巷、明志路三段 42 巷，且賣方依照新北市政府工務局核准之建照圖面所設計之汽機車、行人出入口均能無礙通行明志路三段 74 巷或明志路三段 42 巷。惟依周遭土地現狀，明志路三段 74 巷與明志路三段 42 巷間之 8 米計劃道路暫無法相通，此部分將由新北市政府進行後續土地徵收及開闢道路程序，非賣方所能干涉。

買方簽章：\_\_\_\_\_

### 第三十二條 補充第二條第三款(房地標示及停車位規格)

- 一、車位規格係計算至標線最外圍，若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算至標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。



### **第三十三條 補充說明第四條(共有部分項目、總面積及面積分配比例計算)**

本大樓列入共有部份之項目包含但不限於：地下一層至地下三層合計總面積扣除 78 個登記汽車車位所應分配面積之共用面積、地下室平面車道及斜坡車道、全棟排煙室、全棟梯廳、全棟管道間、全棟機房、水錶室、垃圾儲藏室、管委會空間、1F 停車空間、1F 車道(頂蓋部分)…等依法令應列入共同部份之項目。

### **第三十四條 補充第六條之一(履約擔保機制)**

本案已辦理不動產開發信託，其中有關預售屋買方所繳價金及信託相關事項之約定，詳如附件信託證明書，請詳閱其內容。

### **第三十五條 補充第九條(地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬)**

- 一、位於 A 戶 2 樓、B 戶 2 樓、C 戶 2 樓、D 戶 2 樓共肆戶之露台，為與其相鄰之專有部份之區分所有權人約定專用，惟其使用需符合建築法、公寓大廈管理條例或社區規約及相關法令規定合法使用。
- 二、買方同意無償提供賣方存放維修本建案之設備材料儲藏空間。
- 三、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含本約第二條第三款所述之車位面積。買方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位(不含機車位)無任何權利，包括使用管理權。
- 四、本案地下一、二、三層法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予未取得本案專有部分者。
- 五、地下一層之防空避難室兼停車空間如遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律規定時，防空避難室兼停車空間應開放使用。
- 六、買方明確知悉本社區地下一層至地下三層之汽車停車空間，因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備，買方對此無異議。

### **第三十六條 補充第十條(建材設備及其廠牌、規格)**

- 一、有關本大樓整體外觀、設計、照明設施、傢俱飾品、景觀植栽等，若有為全體共有人之共同利益或不可歸責於賣方之事由，致有需要修改整體外觀時，賣方保有設計修改權，且費用由賣方負擔。
- 二、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求，賣方得變更設計安裝或配置。
- 三、各項公共設備、如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電表箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、汙水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- 四、地下室之停車位編號，若因法令變更、主管機關要求而須調整，買方同意於不影響買方所購買停車位之權益下，賣方得依實際使用情形變更停車位編號，於必要時買方應配合賣方辦理相關變更事宜。
- 五、銷售現場展示之櫥櫃面板及磁磚、SPC 地板，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，買方同意上開材料應以施工當時採購進場為準。

### **第三十七條 補充第十二條(建築設計變更之處理)**

- 一、買方申請變更設計之範圍以本約附件建材表所附建材為限。其他有關建築主要結構、社區外觀立面、管道間、浴廁隔間、廚具、玄關門、公共設施設備及消防設施等，買方不得要求變更。
- 二、第二款所述之相當期限雙方同意為賣方通知後一個月內提出。
- 三、若買方有需要辦理第二次工程(含)以上變更，須經賣方同意且不影響工程進度方得受理，並加收工程管理費，每次收費新台幣一萬元整。
- 四、客變作業須配合賣方客變原則並不得違反建築相關法令。買方客變需求依賣方所提供之圖例進行詳圖繪製，至遲應於所購買樓層向下三層 RC 完成前提供客變圖說並完成繳費。賣方保有對於買方變更要求同意與否之權利。

- 五、為避免與相關法令不符，若買方承購二戶以上，不得要求賣方取消或變動原規劃設計之公共管道、玄關門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。
- 六、買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力；買方如委託室內設計公司代辦設計變更事宜，需出具買方親自簽名之委託書或任何電子通訊軟體之紀錄。

### **第三十八條 補充第十三條(驗收)**

- 一、第一款所述之完成契約、廣告圖說所示之設施，僅限於專有部分面積內之設施，並不包含共有部分之設施。共有部分之設施待社區成立管委會後由管委會驗收。
- 二、本約房屋施作防水塗佈區域，買方需告知繼受人及其裝修公司於交屋裝修時須避免破壞防水層之施工。另考量安全載重，室內隔間部分需採輕隔間方式施作。買方及其裝修承包廠商如有違反本條約定導致本約房屋牆體、地坪防水造成破壞、上下層住戶房屋裝潢受損，買方需負完全損害修復及賠償責任。

### **第三十九條 補充第十六條(共有部分之點交)**

- 一、區分所有權人若已達法定可成立管委會的比例時，賣方最晚需於三個月內招開區分所有權人大會並成立管委會，買方不得藉詞拒絕成立管委會及辦理公設點交。
- 二、買方於成立管理委員會後，不論是否已向有關機關報備完成，即須與賣方辦理公共設施移交，不得藉詞拒絕移交。
- 三、賣方於使用執照申請時依法提撥公共基金及開放空間管理維護之基金，買方不得以辦理本條共有部分之點交，而要求賣方再負擔任何費用或補貼作為點交條件，買方任管理委員會之委員或管理負責人時，亦同。

### **第四十條 補充第十七條(保固期限及範圍)**

- 一、公設固定建材及設備之「通常效用或契約預定效用」保固如下：

(一)自使用執照取得日起，以下保固一年

1. 防水：公共範圍內之窗框、公共浴廁、屋頂平台。

(二)自使用執照取得日起，以下保固一年

1. 設備：消防設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備、垃圾冷藏設備、監控對講設備、地下室淨水設備、車道設備(捲門、柵欄機、柵欄遙控器或車牌辨識)。

2. 建材：全棟石材、鐵件、磁磚、門窗、玻璃。

3. 上述 1、2 之項目，社區需請廠商定期保養，才有其保固年限，另保養費用由社區成立管委會後開始支付。

(三)除(一)(二)建材及設備外，其餘自使用執照取得日起，保固一年。

(四)非保固之範圍與責任

1. 各種耗材如：燈泡、各種電池、各種濾心、濾網、乾粉滅火器、汽柴油、冷媒、矽利康、膠條、墊片……等材料。

2. 全案植栽。

3. 各項固定建材及設備之外觀。

4. 因天災事變、買方使用不當、自行增建、裝修、未盡一般注意義務、或其它不可歸責於賣方等之事由。

5. 因地震、天候變化造成粉刷層表面產生之輕微龜裂細紋或潮濕所引起之石材霧化或失去光澤等自然現象。

6. 非賣方所配備之原始建材、設備或經買方自行修改致損壞或功能不正常者。

二、專有戶保固如下：

(一)自買方完成交屋日起，以下保固一年

1. 防水：窗框、浴廁、陽台地坪、露臺地坪。

#### 第四十一條 補充第十八條(貸款約定)

一、第一款所述通知辦理貸款日為賣方寄發對保通知日期。第二款第三目所述之接獲通知之日為賣方辦理對保日期。

二、買方不辦理貸款，應於賣方辦理對保日起算三十日內一次給付貸款差額，逾期未給付或票據未兌現時，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，若買方仍未一次付清款項，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。並依本契約第八條辦理。

#### 第四十二條 補充第十九條(貸款撥付)

若賣方已開始辦理本約房屋產權移轉登記手續後買方違約者，於解約時，除違約金外，買方應將本約房屋產權返還，並移轉登記予賣方，所需費用由買方負擔。

#### 第四十三條 補充第二十條(房地轉讓條件)

- 一、買方須於房地所有權移轉登記完成前，提出讓渡作業轉讓申請，因而衍生的稅務成本應由買方負擔。
- 二、本約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與繼受人等就本約之履行負連帶責任。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，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。
- 三、買方有數人者，應負連帶責任，買方並同意以一人(姓名:\_\_\_\_\_ )為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。
- 四、房地所有權移轉登記之轉讓對象，應依政府最新法令規範之。

#### 第四十四條 補充第二十二條第四款(稅費負擔之約定)

買方應於對保時預繳相關稅費、管理費、公共基金…等約計新台幣\_\_\_\_\_萬元整，並於交屋時結清，多退少補。

買方簽章:\_\_\_\_\_

#### 第四十五條 公共管理

- 一、買方應於通知申請銀行貸款對保作業時，依規約草約訂定預繳以下費用：

- (一)房屋管理費每月 90 元/坪，預繳十二個月。
  - (二)汽車位管理費每月 500 元/位，預繳十二個月。
  - (三)機車位管理費每月 100 元/位，預繳十二個月。
  - (四)上述款項為預繳暫收款項，實際收費依管委會決議為主。
- 二、為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，買方同意遵守本約附件之社區管理規約草約與遷入及裝潢(修)施工管理辦法之規定，管理委員會未成立以前，買方同意由賣方或賣方委託之物業管理公司擔任管理維護工作。
- 三、本建案公共用電、公共用水除事業主管機關另有規定外由建案全體住戶共同平均分攤自交屋日起算，納入各戶電費單、水費單內。
- 四、買方同意賣方於交屋及公設點交後若仍需銷售房屋可無償於本建案外牆及公共空間設置廣告物、帶看本建案各項公共設施及空間，並作適當之門禁管制；惟不得影響買方之通風及採光。

#### **第四十六條 質押禁止**

買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此造成賣方所衍生之相關費用，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方應負損害賠償責任。

#### **第四十七條 通知及送達**

- 一、買賣雙方所為之徵詢或通知事項，可依本約所載之任一通訊方式為之，通訊方式如有變更應即時以書信或電子信件通知他方更正；如有拒收或無法送達情事，均以第一次通知視為送達日期。
- 二、買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，若不便採書面通知之通知方式，得另以電子信件、簡訊、通訊軟體，等確認對方收受之條件下，代替書面通知之通知方式。

