

# 【新濠岳】房地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人

賣方：新濠建設事業股份有限公司

茲為【新濠岳】土地、房屋、汽車停車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 契約審閱期間

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：新濠建設事業股份有限公司

負責人：江春美

## 第二條 賣方對廣告之義務

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。

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市土城區永福段 99、100、101、102 等地號共 4 筆土地，面積共計 8,255.06 平方公尺(2,497.15 坪)，使用分區屬都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【新濠岳】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓共乙戶，本案共 693 戶，為新北市政府工務局核准 112 年 12 月

22 日(112)土建字第 442 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一及附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、買方購買之停車位為地下\_\_\_\_\_層無獨立權狀之  
法定自設停車位依建築執照圖說編號第\_\_\_\_\_號共計 \_\_\_\_\_位停車位，車位尺寸如下，買方停放車輛應以下列尺寸為限制：

**【平面式停車位】**

型式	<input type="checkbox"/> 無障礙車位	<input type="checkbox"/> 大車位	<input type="checkbox"/> 標準大車位	<input type="checkbox"/> 標準車位
規格	<input type="checkbox"/> 寬 3.50 公尺 <input type="checkbox"/> 寬 2.75 公尺 長 6.00 公尺 高 2.1 公尺	寬 2.50 公尺 長 6.00 公尺 高 2.1 公尺	寬 2.50 公尺 長 5.50 公尺 高 2.1 公尺	寬 2.30 公尺 長 5.50 公尺 高 2.1 公尺
另含車道及其他必要空間				
面積	49.16 平方公尺 (14.87 坪) 38.52 平方公尺 (11.65 坪)	35.07 平方公尺 ( 10.61 坪)	32.10 平方公尺 ( 9.71 坪)	29.52 平方公尺 ( 8.93 坪)

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，依第三項第一款之比例計算之(計算方式如附件三所示)。(建造執照核准之該樓停車空間平面圖影本如附件二之一)。

2、前款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。

3、買方購買之停車位如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。

4、買方並依「汽車停車位分管同意書」(如附件四)承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位。

5、汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：

(1)相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。

(2)其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【新濠岳】\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/1,000,000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積29,099.12平方公尺(8,802.48坪)比例計算(詳附件三)，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。

汽車停車位不持分土地。

二、房屋面積(不含停車位面積)：

	平方公尺	坪
1. 專有部分面積		
(1)主建物面積		
(2)附屬建物面積(陽台)		
2. 共有部分面積		
面積合計(1+2)		
主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例為		_____%

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、房屋及車位共有部分項目包含：

1、房屋共有部分之項目：

一樓管委會空間、機房、門廳、陽台、排煙室、樓梯、梯廳、電梯、頂蓋行通廊、信箱區、防災中心；二樓至十七、十八樓樓梯、電梯、排煙室、梯廳、公共管道；地下一層防空避難室、垃圾儲藏空間、693 位機車停車位(編號：141、142、174、175、533、534 及 535 等 7 位無障礙機車位)、13 個社區停車車位(含 1 位垃圾車暫停車位)、104 位自行車停車位、樓梯、梯廳、電梯、電信機房、台電配電場所、受電箱、緊急發電機房、泳池機房、消防機房、進排風機房、機械室、管道；地下二層樓梯、電梯、梯廳、水箱、進排風機房、機械室、噴灌機房、排煙室、管道；地下三層樓梯、電梯、梯廳、水箱、進排風機房、機械室、排煙室、管道；地下四層樓梯、電梯、梯廳、水箱、進排風機房、機械室、排煙室、管道；地下五層樓梯、電梯、梯廳、水箱、雨水回收機房、機械室、排煙室、進排風機房、噴灌機房、消防泵浦機房、管道；屋突一層至三層樓梯、電梯、梯間、走廊、陽台、排煙室、機械室、機房、管道、水錶室、水箱、電梯機房、風機機房等。

2、汽車停車位共有部分(含不具獨立權狀之汽車車車位共有部分)：

地下一層至五層車格與車道及其他必要空間。

二、本【新濠岳】共有部分總面積計 36203.11 平方公尺 (10951.44 坪)；專有部分總面積 29099.12 平方公尺 (8802.48 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，其面積係以本【新濠岳】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(共有部分面積計算方式如附件三)

- 三、買方同意本大樓地下層除共有部分外之停車場權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。
- 四、未購買地下層汽車停車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包括地下層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對地下層汽車停車位承購人為干涉或主張任何權利。

#### **第六條 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，部份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、依第四條計算之土地面積、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，除以各該面積計算所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 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。

## 第七條 契約總價

本契約買賣總價款為新台幣(以下同)          仟      佰      拾      萬元整

### 一、房地總價如下：

項目	金額
買賣總價	仟      佰      拾      萬元整
包含：土地款	仟      佰      拾      萬元整
房屋款	仟      佰      拾      萬元整

項目	金額
房屋款金額	仟      佰      拾      萬元整
專有部分	仟      佰      拾      萬元整
包含：主建物部分	仟      佰      拾      萬元整
陽台部分	佰      拾      萬元整
共有部分	佰      拾      萬元整

### 二、汽車停車位總價如下：

車號/項目	金額
號車位總價	佰      拾      萬元整

## 第八條 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國泰世華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(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。

## 第九條 付款條件及方式

- 一、除簽約款及開工款外，買方付款應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件五 房地價金分期付款明細表】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。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、買方於接獲賣方書面繳款通知後五日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，分別依據該期房地價金分期付款明細表所定之金額以下列方式壹次繳付：

(一)開立以「國泰世華銀行受託信託財產專戶」為受款人之即期支票。

(二)本案繳款專戶：國泰世華－營業部

戶名：國泰世華銀行受託信託財產專戶。

帳號：015-03-501951-8

買方匯款時請註明買方姓名。

#### 第十條 逾期付款之處理方式

一、買方如逾期達五日仍未繳清應付期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份之金額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清者，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方如同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及其他特約部分

一、地下層停車位

(一)本契約地下層共五層，總面積 24764.50 平方公尺 ( 7491.26 坪)扣除本契約第五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 19258.57 平方公尺(5825.72 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(面積計算方式詳附件三)。未購汽車停車位者不得主張權利或干涉。但遇空襲或

其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。

(二)地下室汽車停車空間部分，由購買停車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用。

(三)本大層地下五層部分停車位因設有人孔蓋，日後本大樓如因公共事務需使用時，買方應無條件配合移車。

## 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。

## 三、屋頂平台及突出物

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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於住戶管理規約草約(詳附件六)訂定之。

五、約定專用部分：本建物 C 棟 1 樓編號 C1、C2、C3、C5、C6、C7、C8、C9、C10、C11 共計 10 戶之戶外法定空地(詳附件七之一約定專用同意書、附件七之二 C 棟一樓法定空地約定專用部分位置圖)，雖未能辦理所有權登記，但約定為緊鄰之各戶約定專用維護管理使用，交屋後由該約定專用住戶依執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更及違規使用。

六、依法應供公眾通行或休憩，除依法令變更或另有規定外，不得為住戶約定專用部分或約定共用部分而拒絕公眾使用，或作為其他非公益空間以外用。(附件七無遮簷人行道、法定退縮、沿街式步道開放空間)

七、依消防法規定，本社區緊急逃生緩降機及門口緩降機指示燈

箱、緊急出口之替代窗戶或開口設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置詳(附件二)所示，此為買方簽定本契約實明確知悉並同意日後不得要求變更或其他任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護；如遇緊急情況時，應無條件提供使用。

## **第十二條 建材設備及其廠牌、規格**

- 一、本大樓構造種類係為鋼筋混凝土造(RC 造)，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(如附件八)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，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。

## **第十三條 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 9 月 21 日之前開工，民國 122 年 12 月 26 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。

#### **第十四條 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，不得要求變更污水管線、衛浴及廚房隔間，玄關門位置、型式及開門方向不得變更；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，買方欲更改之施工圖樣，如違背建築法規之規定或影響上下左右鄰戶樓層之權益時，賣方得拒絕。

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。如需再次辦理，賣方有權拒絕或同意但需加收 3 萬作業費。

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、消防法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，其有關之規費、手續費等由買方全數負擔。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日提出追加減帳，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十五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，買方得於本契約第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、室內建材設備，廚房、衛浴由賣方統一設計成套配選，買方應就賣方所提供之建材完成選色手續。

1. 室內輕質隔間牆可變更(不接受變更半牆施工及材質變更)。

2. 室內門可退門扇(含門框)全退。

3. 插座、開關面板可增加與變更高低位置(200公分以上無法增加)。

4. 買方無法退防水地板(SPC石塑地板)僅可選色。

5. 水區建材僅選色，新風機、儲熱型電熱水器無法退選。

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、水表、電表、室內配電盤及消防管路等設備及隔戶牆，仍需維持原狀不得向賣方做取消或變動之要求。因數戶合併成一戶與原規劃設計圖及相關法令不符，買方須等到辦理完成交屋手續，由買方自行依法辦理相關手續，與賣方無涉。

六、本大樓變壓器及電桿、電錶開關及其他預留之電氣設備與消防安全、逃生設備之裝設位置，雙方同意由賣方統籌申請並以主管機關核發之圖面標示位置為準。若電力公司或消防安全檢查單位另行指定位置或予以增設時，買方亦願無條件同意。

七、本大樓變壓器及電桿、電錶開關及其他預留之電氣設備與消防安全、逃生設備之裝設位置，雙方同意由賣方統籌申請並以主管機關核發之圖面標示位置為準。若電力公司或消防安全檢查單位另行指定位置或予以增設時，買方亦願無條件同意。

八、買方辦理變更設計，賣方將就追加收取百分之十之行政作

業費(需另收5%之營業稅)，追減部分退料不退工。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十五條 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、電力廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、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，於完成修繕後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；達成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，未議者，由賣方負擔；由買賣雙方議定如下：  
瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；瓦斯管費用由賣方負擔，裝錶及供氣則由買方自行負擔。
  - (三)本建物三棟大樓全部採用全電社區無銜接公用瓦斯管線費用負擔問題。

買方簽章：\_\_\_\_\_

### 四、驗屋之特別約定

- (一)「房屋驗收」如委託第三方驗屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權

拒絕第三方之驗屋。

- (二)本建案之驗屋需以非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；不會造成日後生活之困擾為主。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十六條 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、代辦手續費予賣方(費用以賣方預估，依實際金額結算後多退少補)，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)本項第一款及第二款之費用如以票據支付，應於登記前全部兌現。

五、第一款、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。

六、房地所有權之移轉應以本契約所載之買方為登記名義人，非經賣方同意並依本契約第二十二條約定辦理，不得更換他人。本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅由買方自行負擔。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

七、買方即為產權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記，買方同意簽立「委刻印章授權書」(附件九)交付賣方，以利作業。

#### **第十七條 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、本條款所稱「交屋」，係指本約標示之房屋、汽車停車位，不含休憩設施及公共設施等共有部分，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、買方同意於通知交屋日起三十日後，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。

#### **第十八條 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、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。
- 三、為維護社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買

方同意全權委託賣方或由賣方指定之管理公司，於社區第一戶交屋日時該管理公司同時進駐社區，正式代管本社區之公共事務，待管理委員會成立後，即由管理委員會自行管理社區公共事務，賣方並同時轉移管理公司物業管理合約於管理委員會或由管理委員會自行指派物業管理公司管理社區。

- 四、買方同意於交屋時，每戶繳交六個月管理基金（房屋預估每月每坪新台幣壹佰元整、平面汽車停車位預估每月每位新台幣陸佰元整予賣方，上述預繳之管理基金自賣方通知交屋日起為支付賣方代管本社區期間之管理維護費（包含但不限於：物業管理人員薪資、清潔費、公共設施水電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用）依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，俟管理委員會成立後公設移交完成時無息移交之。管理委員會成立後即由管理委員會自行管理社區，賣方結束代管期。
- 五、本大樓地下一層規劃設置之 13 位社區汽車停車位（含一位垃圾車暫停車位）及 693 位機車停車位屬共有部分，11 位社區汽車停車位皆會設置充電設備，如需使用時則採使用者付費原則，由管理委員會制定管理辦法，另行擬定收費金額及方式。
- 六、雙方同意戶外景觀工程、大樓公共設施等，於大樓管理委員會成立後由賣方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內。買方同意本大樓之所有公共設施、公共設備須待本大樓管理委員會成立後，由管理委員會接管維護，買方不得以大樓公共設施、公共設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會為由，而延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
- 七、本契約有關本社區大樓就共用部分管理使用之約定，均為住

戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。

八、若公共空間之石材及木質地板等為天然材料者，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面、異材質交接處油漆裂紋等，均係為正常現象。但如脫落、破損或龜裂仍屬保固修繕範圍。

九、有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之，上述共用設施檢測後如有瑕疵，賣方應依約進行修繕，管理委員會或選任管理負責人不可以未修繕完成拒絕點收。且賣方於管理委員會辦妥點交事宜之日起就固定建材及設備部分(如:門窗、電管路、粉刷、地磚…等)負責保固一年。

十、公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、全自動反洗過濾系統設備、游泳循環系統，裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自雙方公設點交完成起，由賣方保固一年。保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責，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進行保養，並由管理委員會自行支付保養費用。未由原廠按保養週期確實保養者，賣方不負保固一年之責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。

十一、公設之傢俱、器具(材)、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自第一戶通知交屋日起由賣方負責保固一年。

十二、全區植栽因環境條件因素不一，自第一戶通知交屋日起，由賣方提供保活保固一年(含除草、除蟲、施肥、修剪)，日常維護清掃由管理委員會或管理負責人負責。

十三、管理委會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行性之保險（如公共意外險）、安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、保水透水檢查、電梯等）及機電保養、植栽維護等費用。

十四、電梯經主管機關檢驗核可，並核發許可證始可後起計六個月由賣方支付每月電梯保養費，惟依據公寓大廈管理條例第十條所規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之及使用者付費原則，不論管理委員會是否已驗收移交完成，第七個月起由管理委員會或管理負責人負責支付電梯保養費。

#### **第十九條 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。

防水(如：大樓外牆、地下室一樓頂板、屋頂平台、各戶對外窗、各戶陽台、各戶浴廁)負責保固十年。

固定建材及設備部分(如：門窗、電管路、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。

保固期間相關設備、建材均需保養維護並由各所有權人負責。若買方交屋後自行裝修變更，將不列入保固範圍。

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、上述之保固責任，不含設備所需之耗材(燈泡、濾心、濾網等)及必要之例行性保養責任;其他因天災、事變或不可歸責於賣方等之事由，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。

## 第二十條 貸款約定

### 一、 不辦貸款:

買方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應於使用執照核發日起四十五日內繳納，並應注意下列事項:

- (一) 為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部價款後，賣方始得辦理買賣標的產權移轉。
- (二) 買方如有延遲繳款情事，按本約第十條第一項規定辦理。

二、第七條契約總價內之部分價款預定貸款金額新臺幣\_\_\_\_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(附件十 代辦抵押貸款委託協議書)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。

三、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)可歸責於賣方時之處理方式如下：

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\_\_\_\_\_日(不得少於30日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由買方負擔，且買方應於賣方辦理所有權移轉登記時，將此等費用以現金或匯款預先繳付。

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、貸款銀行之選定

(一)買方如以貸款方式給付第二十一期款，則至遲應於賣方通知辦理貸款對保手續之期限內，選擇由賣方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款。且買方應自行向貸款之金融機構瞭解貸款之條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)，並配合提出借款人或連帶保證人貸款所需資料。

(二)買方不論選擇由賣方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款給付第二十一期款，皆不得解釋為賣方保證買方貸款之成數、金額及利率。

## 第廿一條 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，除有違反第十二條第二款、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。

## 第廿二條 房屋轉讓條件

- 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、符合前項但書規定之買方，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，除第一項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。

## 第廿三條 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。

## 第廿四條 稅費及其他費用負擔之約定

- 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，但買方未依第十六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、貸款抵押設定登記費、房屋和車位預收六個月管理費及其他有關附加稅捐等由買方負擔，且買方應於辦理所有權移轉登記時，將上揭費用(即代收款)以現金或即期支票繳付。此預繳新台幣 \_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(不入信託專款專戶)，由賣方轉交所指定之承辦地政士，並於交屋時依實際費用結清，多退少補。
- 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、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。

#### **第廿五條 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，依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第廿六條 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，雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

## 第廿七條 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。

## 第廿八條 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。

## 第廿九條 合意管轄法院

本契約如有涉訟，雙方同意以房地所在地之台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、本契約之相關附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

## 第卅一條 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。

### 第卅二條 通知之方式

- 一、買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面通知。
- 二、按本約所載之名義人及其通訊地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面掛號通知他方更正，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。
- 三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定一人(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

### 第卅三條 其他特約事項

- 一、本社區之建造執照，為公共空間及景觀之整體優化，賣方預定申請辦理變更部分設計，依規定將於放樣勘驗前完成防火避難綜合檢討審查，公共空間會有多處加設防火捲門及排煙室空間調整，若嗣後因賣方申請變更部分設計或因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，如未影響買方專有部份之面積，買方同意變更。
- 二、買方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，買方亦同意。

- 三、買方若於賣方代管期間欲自行另加裝潢者，應俟買方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。裝潢施工前應繳交保證金新台幣壹拾萬元整及預繳 60 日安全管理維護費(每日每戶 100 元)予賣方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將工程廢棄物等清運完畢。保證金之扣抵及退回安全管理維護費及清潔費收取，以本大樓裝修施工管理辦法(附件十一)規定為準。
- 四、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。
- 五、外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由賣方統一設計、施工，大樓公共設施如因法令所限異動時，得改設其他設施。
- 六、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面應不得私自掛設空調主機或附掛其他設備影響原建築風貌，應由賣方整體規劃管理。
- 七、本社區大樓自建築線退縮之人行空間應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 八、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 九、質押禁止：除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三

人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並需對賣方因而所受之損害負賠償責任。

十、本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，賣方已依圖說位置裝設完成。買方亦不得干涉上述賣方依相關消防法規設置有關設備或系統，如有違反或擅自變更或拒絕設置，應自行負擔相關責任。

十一、室內依法規規定設置自動撒水頭，可自動灑水滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。

十二、本大樓共同使用部分之公共水、電費，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶，共同分擔之。

十三、買方暨本建物全體區分所有權人清楚知悉並同意無償提供本建物公共設施空間，予賣方銷售參觀使用至本建案房地全數銷售完畢為止，買方暨本建物全體區分所有權人及管理委員會不得拒絕或限制，並不得向賣方就此為任何主張或請求。

十四、為保持大樓整體性，買方同意絕不私自加設鐵窗及違章、廣告招牌等情事，並同意管理單位有權制止買方及其委託廠商違反規定之行為。如買方之違反行為經管理單位制止時，買方應即刻恢復原狀(所需之費用由買方自行負擔)，如有致他人之損害時買方應負賠償責任。買方全體同意賣方於本建物正、側立面設置大樓名稱及投資興建公司等字樣。

#### 第卅四條 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 建造執照影本
- 附件二 本戶房屋平面圖
- 附件二之一 停車空間平面圖
- 附件三 共有部分面積計算方式
- 附件四 汽車停車位分管同意書
- 附件五 房地價金分期付款明細表
- 附件六 住戶管理規約草約
- 附件七 無遮簷人行道、法定退縮、沿街式步道開放空間
- 附件七之一 約定專用同意書
- 附件七之二 壹樓法定空地約定專用部分位置圖
- 附件八 建材設備表
- 附件九 委刻印章授權書
- 附件十 代辦抵押貸款委託協議書
- 附件十一 裝修施工管理辦法
- 附件十二 裝修工程切結書
- 附件十三 不動產開發信託證明書
- 附件十四 地主授權書

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：新濠建設事業股份有限公司

代 表 人：江 春 美

統 一 編 號：23639425

地 址：台北市大安區敦化南路二段 76 號 17 樓

電 話：(02)2755-6796

不動產經紀業：鴻金寶事業股份有限公司

代 表 人：鄭 玲 芬

統 一 編 號：89585907

地 址：新北市新莊區民安路 188 巷 5 號 1 樓之 36

電 話：(02)2996-7308

不動產經紀人：陳炫榮

(105)北市經證字第 02313 號

中 華 民 國                      年                      月                      日