

# 【妙佳人】房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：金東興建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為乙方預定興建案名『妙佳人』(以下簡稱本社區)之房屋及其持分土地預定買賣事宜，雙方同意訂下本契約書(以下簡稱本約)，合意訂定條款如下，以資共同遵守：

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 5 日)。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。

買方簽名：

賣方簽名：金東興建設股份有限公司

## 第一條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

新北市新莊區文德段 652、653、654 地號等三筆土地，面積共計 171.75 平方公尺 (51.95 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區、商業區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內興建之『妙佳人』(以下簡稱本社區，共 16 戶)，為地上八層，地下一層之大樓。買方購買『妙佳人』第 棟第 樓 戶(以下簡稱本戶或本房屋)。

新北市政府工務局核准 112 年 08 月 08 日第 112 莊建字第 265 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八)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)停車位依建造執照圖說編號第 1 號車位壹個為地上一層 1 號(以下簡稱本停車位)，該車位規格為：長 5.50 公尺，寬 2.5 公尺，高 3.4 公尺之平面汽車車位共 1 位，本停車位屬法定汽車停車位，無獨立產權，其詳細位置詳如附件(七)之壹樓位置編轄圖。本汽車停車位應依相關法令管理使用其持分所有權依地政法令規定登記，本車位面積 52.92 平方公尺 16 坪)，持分為萬分之 1148，依第三條第二款之比例計算之(含部分車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記之坪數

為準)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件七)。

(二) 停車空間面積占共有部分總面積之比例 11.48%。

(三) 地面一層汽車停車空間編號 1 號為法定平面汽車停車位。

## 第二條 房地出售面積及認定標準

### 一、土地面積：

買方購買\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分(主建物及附屬建物)面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分(全部主建物及附屬建物)總面積 591.57 平方公尺(178.95 坪)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：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

1、主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

2、附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。包括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_%。

三、前二項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。

## 第二之一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層

本契約地下層共一層，總面積 117.16 平方公尺(35.44 坪)，扣除第三條所列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 117.16 平方公尺(35.44 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。

本地下室無設置停車位。

### 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。

### 第三條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、機械室、幫浦室、水箱、蓄水池、露台、屋頂突出物、入口公共陽台、其他依法令應列入共有部分之項目(地下一層樓電梯間、消防機房、水箱、管道間、電信機房、雨水回收水箱、一層樓梯電梯間、梯廳、進排風管道間、無障礙機車位、無障礙汽車為、機車停車空間、台電配電場所、受電箱、電錶箱區、二至八層各層樓梯間電梯間、公共管道間、梯廳、屋突一層樓至屋突三層梯廳、樓電梯間、消防水箱、發電機室、水箱)。
- 二、本建築共有部分不計不具獨立權狀之停車空間後，總面積計 408.04 平方公尺(123.43 坪);專有部分總面積計 591.57 平方公尺(178.95 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，其面積係以本案共有部分總面積不計不具獨立權狀之停車空間後，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。
- 四、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數歸還，買方不得再要求任何損害賠償。
- 五、汽車停車位應依相關法令管理使用。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價金，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車停車位之應有部分(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，買方已確認並同意對於汽車停車位暨應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

### 第五條 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、附屬建物陽臺部分：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。

四、前開價款不包括本約第十三條之費用。

## 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某金融機構或經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。

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\_\_ 銀行(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東進開發建設股份有限公司(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，契約附件(九)。

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。

## 第六之一條 同業連帶擔保補充條款

1. 「同業連帶擔保」目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
2. 為保障買方權益及配合貸款銀行建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予貸款銀行，並同意於貸款契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或契約約定應予公開或揭露者外，貸款銀行應負保密之責任。★買方確認及同意簽名：

3. 賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

## 第七條 付款條件方式、逾期付款之處理方式

一、買方應依附件（三）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶(如下)如數一次繳納。

【銀行代號】：005-1345

【銀行】：台灣土地銀行泰山分行

【戶名】：金東興建設股份有限公司

【帳號】：134-001016098

二、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件三)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。

三、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

四、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。

五、買方若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款貨遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限，

## 第八條 貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣 佰 拾 萬元整(詳如附件三土地房屋付款辦法表)，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。
- 四、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳買賣價款者，應於簽立本約同時，另書立『委辦貸款契約書』(如附件四)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方通知之期日內辦妥一切對保等手續。
- 五、本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九第三款、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。
- 六、如因下列情事致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，買方同意按照本條第一項約定視為不貸款，一次以現金繳清之。
- 七、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應經賣方同意並另立協議及出具銀行撥款同意書，由賣方指定地政士依左列約定辦理：

- (一) 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繳清依本約『付款辦法表』中金融貸款款項之價款予賣方，除可歸責於賣方之事由外，依第七條辦理。
- (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，經賣方以書面或存證信函通知七日內，一次以現金繳清之，同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記與買方。

#### 第九條 建築主要結構、主要建材及其廠牌、規格

- 一、本預售屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，施工標準悉依新北市政府工務局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。
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件（五）建材設備表，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。
- 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、賣方如有違反前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十條 開工及完工期限：

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 05 月 14 日之前開工(依據建築法第 54 條法規辦理)，預估實際工程進度於民國 116 年 01 月 14 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，惟賣方得依實際施工進度提前取得使用執照並依約辦理交屋。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) 因政府法令限制、變更或不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。

#### 第十一條 建築變更設計之處理

- 一、買方若有要求室內格局變更時，需經賣方同意後並應於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力；此項變更申請以一次為限，且由賣方施工。辦理變更時，買方需親自簽認並附詳細圖說，配合本工程進度辦理且不得有違建管法令之規定。
- 二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，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。

#### 第十二條 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。雙方同意依移轉當時政府主關機關公告之土地現值作為申報現值及公契價格。

##### 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。雙方同意依移轉當時政府主關機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。

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、本約買方及產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人暨債務人。

五、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。俟貸款核撥後，付清全部價款交屋時，本票無息退還。
- （三）不貸款者應提供辦理產權登記有關文件及另立付款協議，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方。俟買方以現金繳清全部價款後，交屋時本票始無



息退還。

(四) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一項、第二項之辦理事項，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。

### 第十三條 稅、規費暨其他費用負擔約定

- 一、買方應負擔建物及土地產權移轉及抵押權設定登記費、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。（本項費用暫定為新台幣參拾萬元整，並預定與外牆完成期款一併繳付，將來按實際支付多退少補。）
- 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。
- 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，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、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。
- 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、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。

### 第十四條 交付不動產及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約定完成本戶房屋主建物、附屬建物及領取使用執照後，應於領得使用執照六個月內、完成產權登記並通知買方進行交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各項義務：
  - (一) 如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約所應負之遲延利息予買方。

- (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) 買方繳清本契約所有之應付未付款（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。
  - (五) 買方應預繳管理基金自交屋日起算每戶新台幣壹萬元整。（為賣方擔任本社區共用部分管理人時）。
  - (六) 買方應預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整。如交屋後確無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得逕自裝潢保證金中扣除，如有不足，賣方仍得向買方請求。
  - (七) 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。
  - (八) 買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_日內配合辦理交屋手續，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。但可歸責於賣方時，不在此限。
  - (九) 房屋點交亦視為土地完成點交。
- 二、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。
- 三、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準(含購買停車位)，另因作業之考量其公共使用部分（含公共事項、公共設施等）等均不列入交屋範圍，買方不得以此部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。前開公共使用部分，雙方約定賣方應於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。

#### 第十四之一條驗收

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，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，由賣方負擔。

#### 第十五條 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、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。

#### 第十六條 分管特約

- 一、本社區地下第一層除供作梯間通道、台電配電場所、機房(消防幫浦室、污水機房、發電機室)及蓄水池、電信機房等公共設施外，由賣方統一規劃，其餘歸賣方所有並得依法(約)出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難所。
- 二、擁有露台之住戶其對露台有永久管理維護權，但不得搭蓋違、增建，賣方於交屋後至成立管委會期間亦同。
- 三、本社區地下層，買方同意交由管委會統一規劃使用。
- 四、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。
- 五、依本約第十二條第四項約定，買方即為產權登記人(即區分所有權人)，本條約定視為共有人間對共有部份之分管特約，依本分管共有之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如

有違反致生糾紛或損害，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。

第十七條 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獲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。**賣方並自通知召開成立第一次區分所有權人會議日起負責公共設施保固一年。**

三、共有部分之點交，自前項賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意至交屋日起由買方按月繳交共有部分管理費(暫定每月每100坪元計算)。賣方所收之預繳管理基金及依法提撥之公共基金，應於管理委員會合法成立，公設檢視點交完成後，扣除賣方管理期間支出之所有費用，餘額無息移交予管理委員會或區分所有權人。

四、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。

五、本社區之停車位因需另行價購，故其使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。

六、賣方為銷售目的，買方及管理人(管委會)不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。

第十八條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定事項

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占用他人土地、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、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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無息一次退還買方。
- 三、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合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。
- 四、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人等均具同等拘束力。
- 五、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第十九條 違約處理

- 一、若賣方有違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者即為賣方違約，買方得主張解除本契約。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：
- (一) 賣方得沒收依房地總價百分之\_\_ (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，買賣方絕無異議。
- (二) 倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報。
- (三) 倘賣方已將產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產權於十五日內辦理移轉登記返還歸賣方所有，買方並同意賣方得逕行辦理所有權之塗銷登記。
- 三、買方依第一項解除契約時，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、買賣雙方除依前三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第二十條 房地轉讓條件

- 一、起買方即為產權登記名義人；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 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。

第二十一條 買方授權賣方代刻代用印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』（附件六），以作為本房屋及土地下列用途：

（一）代辦貸款及領取貸款

（二）辦理房地產權移轉相關稅捐申報、撤銷及產權登記、領取。

（三）水電瓦斯之申請過戶等相關手續之用

賣方及賣方指定之地政士不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十二條 相關契約及附件

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五條 未盡事宜

若有未盡之事宜，悉依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十六條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地之台灣地方法院為第一審管轄法院。

- 附件：一、本戶核准之房屋平面圖影本。  
二、地下室位置編轄圖。  
三、土地、房屋付款辦法表。  
四、委辦貸款契約書。  
五、建材設備表。  
六、委刻印章同意書。  
七、壹樓建築核准圖。  
八、建造執照影本。  
九、預售屋同業連帶擔保證明書影本。

立契約書人

買 方：

統一編號：

電 話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：金東興建設股份有限公司

負 責 人：簡雯玲

統一編號：54873678

電 話：02-29984155

地址：新北市新莊區建中街一一六巷三弄二十一號一樓

中 華 民 國

年

月

日