

預售屋買賣契約書

(下稱買方)

立契約書人

嘉福開發股份有限公司 (下稱房屋建物賣方)

黃仁燦、劉清碩、劉清毅、劉怡如 (下稱土地賣方)

(房屋建物賣方與土地賣方，合稱賣方)

茲為「青鳥之美」(以下簡稱本社區)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：

前言：

一、契約審閱權：

本契約及內政部「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」影本各乙份，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)。

二、除本契約第一條所示之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約內容，或土地、房屋及停車位之位置、景觀、設備…等，所作之其他任何書面、口頭說明或承諾，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。

無其他任何書面、口頭說明或承諾事項；

其他任何書面、口頭說明或承諾事項如下：

上述前言事項經買賣雙方確認無誤

買方簽章：_____

賣方簽章：嘉福開發股份有限公司

黃仁燦

劉清碩

劉清毅

劉怡如

第一條 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。

第二條 房地標示及停車位規格：

一、土地坐落：

新北市三峽區佳興段7-1、8-1、9-2地號及溪東段740、813、814、815地號等7筆土地，面積共計2409.31平方公尺（728.82坪），使用分區為非都市土地山坡地保育區丙種建築用地。

二、房屋坐落：

同前述基地內「青鳥之美」編號第_____棟第_____樓房屋壹戶，本社區共計40戶，為新北市政府工務局核准112年06月12日新北市政府工務局之112峽建字第00210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之一、一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、數量、規格：

（一）買方購買之停車位屬：

1. 性質：法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間。
2. 位置：地上地下第_____層。
3. 型式：平面式機械式其他____停車空間。
4. 編號（依建造執照圖說）、數量：
室內停車位，編號第_____號之停車空間計_____位。
室內無障礙停車位，編號第_____號之停車空間計_____位。
室外停車位，編號第_____號之停車空間計_____位。
5. 規格：
室內停車位規格為長5.50公尺，寬2.50公尺，高度2.10公尺。
室內無障礙停車位規格為長6.00公尺，寬2.00公尺（含緩衝空間寬度1.5公尺），高度2.10公尺。
室外停車位規格為長5.50公尺，寬2.50公尺。
6. 以上停車位有無獨立權狀，另含車道及其他必要空間，面積共計176.22平方公尺（53.31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，依第二款之比例計算之（計算方式如第三條第四項停車位面積所示）（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二）。

若買方購買之停車位為室外停車位者，則屬約定專用之室外空間，不計入建物登記面積。

7. 上述停車位預留公用線架，車位預留管路及配線(日後由買方自行裝設充電設備)，其充電電源由充電專用電錶供應，電費由管理委員會統籌辦理，買方並應自行負擔充電設備之保養維護責任。如買方將充電設備之停車空間出售予第三人時，買方必須通知管理委員會辦理變更並結清使用之相關費用，其供電來源及收費辦法，買方應列入所有權移轉交代。

8. 購買「無障礙停車位」之買方，不論是否具有資格證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利。

(二) 前述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。

(四) 本建造執照核准之停車空間設置位於室內地下層8輛，買方同意賣方申請變更為室內地下層7輛及室外地上層1輛，故本契約所約定事項，以變更後之核准事項及圖面為準。

四、另需一併購買新北市三峽區溪東段808、809、810地號等3筆土地，面積共計1160.68平方公尺(351.10坪)，使用分區為非都市土地山坡地保育區農牧用地(詳附件六)。

第三條 房地及停車位出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買本社區房屋壹戶，其土地持分面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)，應有權利範圍為10萬分之 _____，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2540.66平方公尺(768.55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) 停車位不分配土地權利持分。

(三) 另需一併購買新北市三峽區溪東段808、809、810地號等3筆土地，土地持分權利範圍為 100000 分之 _____，持分面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)，包含(詳附件六)：

1. 汽車停車空間：地上一樓編號第 _____ 號之汽車停車位計 _____ 位，每位汽車停車位土地應有權利範圍為 100000 分之 _____，持分面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)。

2. 機車停車空間：機車停車空間土地面積共計132.4平方公尺(40.05坪)，出售之應有範圍為100000分之285，持分面積3.31平方公尺(1坪)。
3. 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)。

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(_____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。

四、停車位面積(不具獨立權狀之停車空間)：

(一)本社區停車位之面積，依建造執照圖說編號之停車位規格，另含車道及其他必要空間，總面積共計176.22平方公尺(53.31坪)，室內停車位每單一停車位之面積為24.91平方公尺(7.53坪)，占出售停車位共有部分總面積10000分之1414；室內無障礙停車位每單一停車位之面積為26.78平方公尺(8.1坪)，占出售停車位共有部分總面積10000分之1520。

計算方式如下所示：

1. 社區共有部分總面積1468.52平方公尺(444.23坪)
2. 停車空間總面積176.22平方公尺(53.31坪)
 - (1)停車格總面積103.5平方公尺(31.31坪)
 - (2)車道及其他必要空間總面積72.72平方公尺(22坪)
3. 本社區停車空間總面積占共有部分總面積比例：
$$\frac{176.22}{1468.52}=12\%$$

(二)上述停車空間面積係按賣方所規劃出售之全部停車位數量之比例計算。

(三)停車空間面積依買方所購停車位數量計算應有持分面積；未購停車位者已充份認知本契約面積不含停車空間面積，對停車空間無使用管理權。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

一、共有部分項目：

本房屋共有部分項目，包含第三條第四項所述不具獨立權狀之停車空間(部份兼防空避難室)，其餘共有部分項目如下：

(一)地下一層共有部分：

1. A棟：日用油箱、緊急發電機室、水箱(A)(B)、台電配電場所通道、台電管道間、台電配電場所(A)、受電箱、梯間、無障礙電梯、無障礙安全梯、消防泵浦室、電信機房
2. B棟：水箱(C)、日用油箱、緊急發電機室、消防泵浦室、垃圾儲藏室、受電箱、台電配電場所(B)、台電配電場所通道、無障礙電梯、機房、無障礙戶外安全梯、梯間

(二)地上一樓共有部分：

1. A棟：梯廳、無障礙電梯、無障礙安全梯(A)、管委會空間(一)(二)、警衛室
2. B棟：無障礙電梯、無障礙戶外安全梯、梯廳、管委會空間(三)(四)

(三)地上二樓~地上六樓共有部分：

1. A棟：梯廳、無障礙電梯、無障礙安全梯(A)
2. B棟：梯廳、無障礙電梯、無障礙戶外安全梯(B)

(四)屋突一層共有部分：

1. A棟：消防專用水箱、梯間、無障礙電梯、安全梯(A)
2. B棟：梯間、無障礙電梯、戶外安全梯(B)

(五)屋突二層共有部分：

1. A棟：水錶室、安全梯(A)
2. B棟：水錶牆、消防專用水箱、水錶室、戶外安全梯(B)

(六)屋突三層共有部分：

1. A棟：水箱、梯間、安全梯(A)
2. B棟：水箱、梯間、戶外安全梯(B)

及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分總面積(不含停車空間總面積)：

本社區共有部分總面積計1292.29平方公尺(390.92坪)。

專有部分總面積計2540.66平方公尺(768.55坪)。

三、共有部分面積分配比例計算(不含停車空間總面積)：

前項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：或以其他明確的計算方式列明)，其面積係以本社區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

- 一、本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(如附件四：付款明細表)。
 - (一)土地價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 元整。
 - (二)房屋價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 元整(內含營業稅)。

| 項次 | 項 目 | | 金 額 (新台幣) | 備 註 | |
|----|----------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| 1 | 專有 部分 附屬 建物 | 主 建 物 | 新臺幣__仟__佰__拾__萬__ 仟元整 | 本附屬建物除陽台 外，其餘項目不得 計入買賣價格。 | |
| | | 陽 台 | 新臺幣__仟__佰__拾__萬__ 仟元整 | | |
| | | 中華民國 107/1/1 前 已申請建造執照者 | 屋 簷 | | |
| | | | 雨 遮 | | |
| | 小 計 | 新臺幣__仟__佰__拾__萬__ 仟元整 | | | |
| 2 | 共有部分(不含停車位價款) | | 新臺幣__仟__佰__拾__萬__ 仟元整 | | |
| | 合 計 | | 新臺幣__仟__佰__拾__萬元整 | | |

- (三)停車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟 元整(內含營業稅)。
- 二、本契約總價款買方同意分為：
 - (一)自備款部分計新臺幣 佰 拾 萬元整；
 - (二)銀行貸款部分計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 兩種方式並依第七條約定之付款條件給付。

第六條之一 履約擔保機制

一、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臺灣土地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。

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。

二、本預售屋以土地銀行板橋分行信託方式辦理（如附件五：信託告知書影本）。

第七條 付款條件

- 一、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(如附件四)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。
- 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。
- 三、買賣雙方同意，買方依本契約應給付土地賣方之所有價金，均由房屋建物賣方即以「嘉福開發股份有限公司」名義代為收取，由房屋建物賣方自行與土地賣方結算；就本契約之履行義務仍應依第六條之一「履約擔保機制」辦理。

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

- 一、地下層停車位
 - (一)本契約地下層共一層，總面積706.06平方公尺(213.58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133.34平方公尺(40.33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停車位承購戶。
 - (二)地下層一層停車空間，共規劃設置汽車停車位7位供購買停車位者使用(其中地下一層編號8號共計壹位為無障礙停車位)，購買者已充份了解確認能符合需求而購買。
 - (三)本契約地下層為防空避難室及停車空間，其停車空間之使用管理權，屬於購買停車位者停車使用，不得作為其他用途。買方並同意以本契約(條項)為分管之意思表示，不另立協議，買方對此並無疑義。
 - (四)與房地所有權併同出售：
本社區之停車位僅得隨同本社區之房地所有權一併出售。

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。

五、共有部分：

本社區之共有部分買方同意由「青鳥之美管理委員會」(下稱管理委員會)統一點收、管理、維護，其所有權歸全體區分所有權人持分共有，買方不得以任何理由占有使用或增建。買方並同意遵守「青鳥之美規約」之約定(如附件九：青鳥之美規約)，如有違反規約者，賣方或管理委員會得逕為拆除，回復原狀費用由違規行為人負擔。

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說明(如附件八：建材設備說明)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、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，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03月20日之前開工，民國115年05月19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、賣方如逾前項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

- 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，由賣方於簽認日起15日內提出追加減帳，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

- 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、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。

五、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，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。

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、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

- 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

- 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、前項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部分，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部分，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

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，除有違反第十條第二項、第三項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

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、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、買方依第一項或第二項解除契約時，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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 特別約定事項

- 一、管委會之成立及物管選任：
為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，買方同意遵守「青鳥之美規約」之約定，並同意由賣方召集區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，執行管理本社區及點收、保管本社區之共用部分、約定共用部分與各項附屬設施設備，管理委員會未成立或未選任管理負責人前由賣方代管。買方同意，自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由賣方全權選任物業管理公司負責本社區之安全警衛及物業管理工作。
- 二、本社區必要公共設施、設備：
 - (一)地下一層部分停車位及車道設有人孔蓋。
 - (二)地上一樓設有社區管理委員會使用空間室外空調主機、天然瓦斯總遮斷閥、地下層發電機進、排氣墩及通風管道進、排氣墩、自設陰井（如附件三：地上一樓平面圖）。
 - (三)依消防法規設置之緊急緩降機、避難器具標示及緊急廣播喇叭，各住戶不得拆除。
 - (四)依建築技術規則第79條規定，本社區建築物燃氣設備之燃氣供給管路（即廚房爐具之瓦斯內管線）應以明管方式設置。
- 三、其他事項：
 - (一)相關法規作業或本社區建造執照要求：
 - 1. 目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
 - 2. 他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用、約定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、約定共用部分時，不得拒絕；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。

3. 使用執照核發時，如其附表有要求加註於本社區規約之事項，或因配合向主管機關作組織報備而有調整之需求時，賣方得予以修訂，並提交區分所有權人會議討論或管理委員會追認。
4. 不得擅自拆除機電設備空間、本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目、建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為。
5. 樓板挑高或挑空之社區，不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用。
6. 公寓大廈外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報新北市政府工務局。
7. 非屬自來水事業可直接供水地區(即屬高地供水區)，自來水用戶為接用自來水，由起造人或管理負責人，施作經自來水事業主管機關核可之加壓受水設備，於總表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄(配)水池、操作室、受水管、開關及水栓等公共設備，依法應由社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理及分擔加壓設備電費之權責。
8. 所有權人及管理委員會對於社區內擋土設施、排水溝、人行步道，應負起管理維護之責。
9. 開發單位應於竣工交屋時，製作管理維護手冊，並移交予本社區管理委員會，管理維護手冊內容包含：
 - (1)建照內所有水土保持設施、公共設施、建築物及綠美化設施之維護管理。
 - (2)颱風、暴雨前，滯洪沈沙池設施應徹底清除維持淨空狀態。
 - (3)颱風、暴雨期間，應隨時監測滯洪沈沙池設施，並依維護管理手冊規定辦理警戒、清理及通報。
10. 設置自動監測設備者，起造人應於核發使用執照前，將自動化監測資料介接至新北市政府工務局示警平台，並於領得使用執照成立公寓大廈管理委員會後，將自動化監測設施列入點交項目移交管委會，持續進行長期監測記統之觀測工作。

(二) 808、809、810地號土地所有權併同移轉：

1. 買方購買本社區編號第_____棟第_____樓房屋壹戶，因而持有緊鄰社區基地之新北市三峽區溪東段808、809、810地號共3筆土地(以下統稱：808、809、810地號土地，如附件六：808、809、810地號土地買賣合約書暨使用管理協議，及附件六之二：808、809、810地號土地平面標示圖)之持分土地權利，並約定日後作為停車空間使用，買方同意於本買賣標的物之所有權狀交付同時一併點交808、809、810地號土地持分之所有權狀，相關稅費於所有權移轉登記後由買方負擔，上開土地約定為本社區所有權人共有，其管理維護由管理委員會統籌辦理。
2. 買方同意所持有之808、809、810地號土地持分，與本契約買賣標的物，有不可分割之併存關係，故如本買賣契約無效或解除，持有之808、809、810地號土地亦視同無效或解除。808、809、810地號土地持分之所有權不得單獨移轉、處分或以其他方式予任何第三人，且買方同意放棄不動產相關法規對本社區區分所有權人移轉或處分808、809、810地號持分所有權時之優先承購權適用。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第二十八條 約定專用、分管事項

- 一、約定專用事項：買方同意如下事項並另行簽訂約定專用同意書(如附件七：約定專用同意書)。
 - (一)本社區地上一樓A2、A3、B1、B2、B3戶及二樓B5戶之戶外露台(如附件七之一：露台約定專用平面圖)，依法不辦理產權登記，買方同意由購買地上一樓A2、A3、B1、B2、B3戶及二樓B5戶之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外露台上搭建違建或其它有礙避難逃生之行為。
 - (二)本社區地上一樓室外停車位編號2號，因地政登記法規不得辦理產權登記，故買方同意由購買該停車位之住戶約定永久專用，並由其使用管理、維護，惟該停車位者僅得供作「停車」使用，不得另作為其他用途。(如附件七之二：室外停車位約定專用平面圖)。

第二十九條 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。

第三十條 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。

第三十一條 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。

第三十二條 未盡事宜之處置

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。

附件：

一、房屋平面圖

一之一、建造執照影本

二、停車空間平面圖

三、地上一樓平面圖

四、付款明細表

五、信託告知書影本

六、808、809、810地號土地買賣合約書暨使用管理協議

六之一、808、809、810地號土地付款明細表

六之二、808、809、810地號土地平面標示圖

六之三、交通用地變更核准文件 新北府交停字第1130675472號函文

七、約定專用同意書

七之一、露台約定專用平面圖

七之二、室外停車位約定專用平面圖

八、建材設備說明

九、「青鳥之美」規約

前述契約本文及附件，業經買方仔細審閱並無疑義，爰簽名(或蓋章)於後及各附件，謹予確認。

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
行動電話：
連絡電話：
電子信箱：

房屋建物賣方：嘉福開發股份有限公司
法定代理人：黃仁燦
統一編號：54853531
通訊地址：新北市板橋區長安街178巷10號
連絡電話：02-89526622

土地 賣方：黃仁燦
身分證字號：
土地 賣方：劉清碩
身分證字號：
土地 賣方：劉清毅
身分證字號：
土地 賣方：劉怡如
身分證字號：
通訊地址：新北市板橋區長安街178巷3號
連絡電話：02-89611638

不動產經紀業：遠創力行銷股份有限公司

經 紀 人：

營 業 員：

中 華 民 國 年 月 日