房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：華鉅開發建設股份有限公司

茲為『馥華之道－鳳庭』房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款（下稱本契約），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期（契約審閱期間至少五日）

本契約於中華民國＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日經買方攜回審閱＿＿日

【買方簽章：　　】

【賣方簽章：華鉅開發建設股份有限公司】
代表人：許著明

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說明書、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　房地及汽車停車位買賣標的

一、土地坐落：

新北市新莊區安和段115地號之土地，面積共計7,901.89平方公尺(2,390.32 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建地下六層、地上三十二層共計 656 戶之大樓『馥華之道－鳳庭』（以下簡稱本社區）。買方承購本社區房屋編號第＿＿＿棟＿＿＿＿樓壹戶，詳附件（三）房屋平面圖，建照號碼為新北市政府工務局113年12月30日核准建造執照114莊建字第00006號詳附件（二）建造執照影本。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格及面積：

(一)買方購買之汽車停車位屬 □法定 □自設 停車位。

(二)買方購買之汽車停車位為地下第＿＿＿層坡道平面式車位編

號第＿＿＿＿＿＿號之汽車停車位＿＿＿個，該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，依第五款之比例計算之，停車空間平面圖詳如附件（四）。

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。

(三)汽車停車位規格

□大車位長5.50公尺，寬2.50公尺，高度2.1公尺，＿＿＿個。

□小車位長5.50公尺，寬2.30公尺，高度2.1公尺，＿＿＿個。

□小車位長6.00公尺，寬2.30公尺，高度2.1公尺，＿＿＿個。

□無障礙車位長6.00公尺，寬2.00公尺，高度2.1公尺，＿＿＿個。另含1.5公尺通道（無障礙車位共同使用）

(四)本汽車停車位已含部分車道及其他必要空間，登記面積＿＿＿＿點＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿點＿＿＿＿坪）。

(五)本汽車停車位屬共有部分，該停車空間占共有部分總面積之比例為 □ 55 / 1000000（大車位）。

□ 50 / 1000000（小車位）。

□ 66 / 1000000（無障礙車位）。

第三條　房地及汽車停車位買賣價款

一、土地買賣價款如下表：

項　　目	金　　額（新台幣）
土地價款	仟　　佰　　拾　　萬元整

二、房屋及汽車停車位買賣價款如下表：

項　目	金　　額(新台幣)	說明
(一)本戶房屋價款	仟　佰　拾　萬元整	=1+2
1.專有部分	仟　佰　拾　萬元整	=(1)+(2)
(1)主建物部分	仟　佰　拾　萬元整	
(2)附屬建物-陽台	佰　拾　萬元整	
2.共有部分	佰　拾　萬元整	
(二)汽車停車位價款	佰　拾　萬元整	
合 計 總 價 款	仟　佰　拾　萬元整	=(一)+(二)

三、本契約房地總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整
（本買賣價金已含營業稅）

第四條　房地面積及認定標準

一、土地持分面積如下表：

項　目	持　　分	面　　積	
		平方公尺	坪
本戶土地	/100000	點	點

（一）本戶土地持分面積計算方式，係以主建物與附屬建物面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部主建物與附屬建物扣除部分供公眾使用停車空間之主建物與附屬建物總面積47,720.96平方公尺（14,435.59坪）比例計算。

（二）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。

（三）以上面積計算至小數點第二位，第三位以下四捨五入，共有部分面積進位方式亦同。

（四）以上所列面積如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。

二、房屋面積如下表：

項　目	平方公尺	坪
1.專有部分面積	點	點
(1)主建物面積	點	點
(2)附屬建物面積（陽台）	點	點
2.共有部分面積	點	點
合計房屋總面積	點	點
主建物面積占房屋得登記總面積之比例為_____%		

（一）上述房屋面積不含汽車停車位面積。

（二）以上面積計算至小數點第二位，第三位以下四捨五入，共有部分面積進位方式亦同。

（三）以上所列面積如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

全部區分所有建物分攤之共有部分（不含提供公眾使用停車空間）：

（一）地下一層至六層除不具獨立權狀之停車空間，以及

地下一層：住戶汽機車車道、防空避難室兼住宅汽機車停車空間、自行車停車空間、排煙室、機房、發電機房、進排氣機房、泳池機房、台電配電場所、受電箱區、垃圾暫存空間、公共管道間、無障礙安全梯、安全梯、緊急升降機、一般升降機。

地下二層：電信機房、排煙室、機房、公共管道間、無障礙安全梯、安全梯、緊急升降機、一般升降機、生活水箱及泵浦室。

地下三層：公共管道間、樓梯間、排煙室、機房、無障礙安全梯、安全梯、緊急升降機、一般升降機、生活水箱及泵浦室。

地下四層：公共管道間、排煙室、機房、無障礙安全梯、安全梯、緊急升降機、一般升降機、生活水箱及泵浦室。

地下五層：公共管道間、排煙室、機房、無障礙安全梯、安全梯、緊急升降機、一般升降機。

地下六層：公共管道間、排煙室、消防機房、污水機房、機房、無障礙安全梯、安全梯、緊急升降機、一般升降機。

（二）第一層部分：梯廳、排煙室兼梯廳、管委會使用空間、警衛室、管理員室、防災中心、公共管道間、特安梯、無障礙特安梯、緊急升降機、一般升降機、住戶汽機車車道。

（三）第二層部分：梯廳、排煙室兼梯廳、陽台、管委會使用空間、公共管道間、消防中繼水箱、安全梯、特安梯、無障礙安全梯、緊急升降機、一般升降機。

（四）C、D棟第三層至第三十二層各樓層部分：

排煙室兼梯廳、公共管道間、緊急升降機、一般升降機、無障礙特安梯、特安梯等。

(五)E棟第二層至第三十二層各樓層部分：

排煙室兼梯廳、公共管道間、緊急升降機、一般升降機、無障礙特安梯、特安梯等。

(六)屋突一層部分：排煙室間梯廳、水錶室、機械室、機房、公共管道間、緊急升降機、一般升降機、無障礙特安梯、特安梯等。

屋突二層部分：機房、公共管道間、安全梯、自來水箱等。

屋突三層部分：電梯機房、安全梯、自來水箱、消防水箱等。

以上共有部分面積分攤，係由各戶買受主建物面積及附屬建物面積與全部區分所有主建物總面積44,856.73平方公尺（13,568.97坪）及附屬建物總面積2,864.23平方公尺（866.48坪）（不含提供公眾使用停車空間）之比例而為計算，其面積係以共有部分扣除停車格後總面積25,527.14平方公尺（7,721.96坪）（不含提供公眾使用停車空間）乘以前述比例而為計算。

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、附屬建物及共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除汽車停車位價款及面積），無息於交屋時結算。

三、前項之土地面積、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　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**遠東國際商業銀行股份有限公司**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爲買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方，賣方提供保證契約影本詳附件（七）。

□ 同業連帶擔保

賣方已與依公司章程規定得對外保證之__（同業同級公司）相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣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。

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。

第八條　付款條件

付款，除簽約金（含訂金）及開工款外，應按本契約附件（一之一、一之二）房屋（含汽車停車位）總價、土地總價及分期付款明細表所完成之工程進度依約支付該期工程款，其每次付款通知間隔日數應在二十日以上，買方並於接獲賣方書面掛號繳款通知書七日內，匯入賣方指定帳戶或以即期支票一次繳清，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前一次支付之。

銀行：遠東國際商業銀行營業部

戶名：遠銀受託馥華之道鳳庭預售屋款信託財產專戶

帳號：

第九條　逾期付款之處理方式

一、買方未依付款約定繳付，逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負給付延遲責任，自繳款通知書所載截止日起算，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

二、各期應繳款及延遲利息，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳者，經賣方以存證信函或其他書面催繳通知，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十八條第四項違約罰則之規定處理。但經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條　金融機構貸款約定及貸款撥付

本契約附件（一之一、一之二）付款明細表約定銀行貸款金額為新台幣＿＿＿仟＿＿＿佰＿＿＿拾＿＿＿萬元整（以下簡稱預定貸款金額），由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方應簽立「委託代辦金融機構貸款契約書」於賣方，詳附件（五）。惟買方可取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，買方應簽立「自行選定金融機構貸款承諾書」詳附件（六）予賣方。

一、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

（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，不論由買方自行選定或賣方洽定之金融機構辦理，如貸款金額少於預定貸款金額時，或買方自行減少貸款金額時，或透過金融機構向財稅資料中心查詢，得知買方貸款條件與辦理金融機構貸款規定不符時，買方應於接獲賣方通知之日起_____日（不得少於三十日）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

二、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。

三、本契約有第一項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、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暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。

四、買方如不需向金融機構辦理貸款金額者，應於賣方完成產權移轉登記後，將預定貸款金額以現金或即期支票交付賣方。

五、倘買方經賣方通知應向金融機構辦理貸款手續後仍不予配合或未依本條約定之內容辦理完畢者，賣方有權依照第九條之約定向買方請求遲延利息。

第十一條　地下層、屋頂、露臺、法定空地及開放空間之使用方式及權屬

一、地下層

地下一層社區車位、自行車位、行動不便機車位、機車位以及地下三層社區車位，由本社區管理委員會依區分所有權人會議決議管理使用之。

二、地下一層至地下三層汽機車停車位（供公眾使用停車空間）

本社區設置供公眾使用汽車位199席、機車位217席及自行車位33席（詳附件十一之五），其所有權屬停管辦公室之區分所有權人負責管理維護及開放公眾使用，不列入區分所有之標的計算，並訂定停車管理計劃停管辦公室之區分所有權人統一產權管理營運，不得個別車位持分出售及需24小時營業供外車臨時停放，本社區全體區分所有權人應無條件配合並不得佔用。

三、地下一層至地下六層汽機車停車位（不含供公眾使用停車空間）

本社區地下層共六層，總面積21,447.05平方公尺（6,487.73坪）扣除本契約第五條所列之共有部分及依法令得為區分所有之標的

者外，其餘面積10,935.00平方公尺（3,307.84坪）由賣方依法令以汽車停車位應有部分（持分）約定專用使用權予本社區房屋承購戶。

四、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。

五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約內訂定之。

六、本社區第二層、第三層、第四層及第六層住戶，其毗臨該戶之露臺（詳附件十一之二），由各該戶永久管理維護及專屬使用權，本社區全體區分所有權人無條件同意。

七、法定空地

本社區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。

八、本社區開放空間、法定退縮留設範圍

本社區於第一層設置無申請獎勵開放空間1,257.63平方公尺、沿街式開放空間508.91平方公尺、法定退縮留設範圍1,233.8平方公尺、都更退縮範圍1,215.99平方公尺等部分(詳附件十一之三)，作為供公眾使用空間。應永久提供本社區及社區外不特定公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬、其他障礙物或禁止民眾通行；嗣後區分所有權人會議，不得為約定專用，亦不得任意變更。依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定設置基金維護費新台幣10,955,503元整，實際金額以建照核准內容為準，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，嗣管理委員會成立後交由管理委員會維護管理。本社區法律遵循事項，本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱讀並承諾遵守本規定。

【買方簽章：　　】

第十二條　建築主要結構、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（附件八）建材設備說明書施工，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、電弧爐煉鋼爐碴（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。

五、詳如（附件八）建材設備說明書。

第十三條　開工及取得使用執照期限

一、本社區之建築工程應在民國114年10月07日之前開工，民國122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。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，雙方同意依第二十八條「解約及違約之罰則」規定處理。

第十四條　建築設計變更之處理

一、為求結構之安全及外觀整體之藝術美感，買方申請變更設計之範圍以房屋室內隔間及裝修為限，不得影響社區及社區其他住戶，並應符合建築法令規定，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則。買方不得要求建築主要結構、社區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及其他違反建築法令規定之變更。

二、前項所述變更項目應經賣方同意，於賣方指定之相當期限內辦理，並以一次為限。買方工程變更手續依賣方訂定之作業程序辦理，辦理變更時買方需於變更單上親自簽認，並附詳圖配合本工程

辦理之，且不得有違反建管法令規定，如須經主管機關重新核准時，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45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，買方應於通知繳款期限日起十日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，買方得於第十九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、買方不得以任何理由要求賣方增加（附件八）建材設備說明書以外之建材及相關設備。

第十五條　房地所有權移轉登記

一、房地所有權移轉登記

本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。房地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，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。

二、賣方違反前項之規定，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。

三、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。

（四）不貸款者仍應提供辦理產權登記有關文件外，並依本項約定開立與**原預定貸款同額**之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，退還該本票。

四、第一項之辦理事項，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，出具證件或繳付各項稅費時，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。

五、辦理房地所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

（一）申報移轉課稅現值：土地以房屋使用執照核發日當期之土地公告現值申報；房屋以房屋現值申報。

（二）公定契約書買賣價格：土地以房屋使用執照核發日當期之土地公告現值申報；房屋以房屋現值申報。

（三）內政部網站實價登錄：以本房屋土地預定買賣契約之金額申報。

第十六條　房地轉讓條件

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，買方並應使其繼受人概括繼受買方在本契約之各項權利及義務。本項轉讓如有應申報之稅負，買受人及繼受人應依相關法規自行申報繳納。

第十七條　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。

第十八條　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，但買方未依第十五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、各項附加稅捐費用由買方負擔，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，其他未約定之稅捐及費用，應依有關法令或習慣辦理。

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、應由買方繳付之各項稅費，買方於辦理所有權移轉登記前，應將該費用全額預繳，並於交屋時結算，多退少補。

第十九條　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、平面圖說所示之設施後，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，買方如發現房屋有瑕疵，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。

第二十條　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款義務：

（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項（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、房屋保固書、使用說明書、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，俾憑換取鑰匙，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。

第二十一條　專有部分之點交

一、雙方同時應履行下列義務：

（一）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。

（二）買方應繳清本契約所有之應付未付款項如買賣價款、依本契約應付之稅費、遲延利息等，並完成一切交屋手續。

二、買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及汽車停車格為準。

（一）買方辦理房屋點交手續時，須攜帶身分證明文件及本買賣契約書，若未能親自辦理應出示委託書，委託他人代為辦理以確保雙方權益。

（二）買方須於辦妥交屋手續後，始得進入本戶裝修、搬運物品或遷入居住。

（三）不論買方是否辦理遷入使用，均應自通知之交屋日起三十日後負擔本戶水、電費，倘因買方未依約履行而致使賣方遭受損害時，買方應負賠償責任。

（四）為維持本社區之居住品質，買方同意在本社區成立管理委員會前，由賣方或其指定人擔任本社區公共設施之管理人，執行維護管理。所有費用由區分所有權人共同負擔，其管理內容詳（附件十）社區規約（草約）之約定。

（五）交屋後買方若有任何裝修工程，應依（附件九）裝潢施工管理辦法之約定辦理。

三、賣方將房屋點交買方同時，有關該房屋使用規則如：社區外觀管制、住戶裝潢施工管理辦法、住戶規約、社區公共空間休閒設施規劃等，買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，其承租人、借用人、受讓人等應閱覽並承諾約定遵守本契約之義務及本社區規定，如有違反者應負損害賠償責任。

第二十二條　共有部分之點交

一、本社區區分所有權登記達三分之二以上時，賣方應於三個月內協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。

二、買方同意本社區未成立管理委員會或管理負責人時，由賣方代為委託物業管理公司組織服務中心，直接管理社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月為止。賣方並於代管期（自本建物使用執照取得後六個月起代管一年，如管理委員會提前成立，則賣方提前結束代管之義務），並代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理辦法、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各項公共設施使用管理等，於代管期結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。

三、賣方於本社區管理委員會成立後次月起，應將管理事務交還管理委員會或管理負責人管理，並於管理委員會報備成立及依【公寓大廈管理條例】第五十七條所規定移交後，將買方所繳之管理費及管理基金，扣除賣方代管期間執行支付之款項後，全額無息匯入依法報備成立之管理委員會專戶內（代支管理費款項包括：大樓管理維護服務費、公共用水、電、公共區域公共設備保養、清潔費、消耗品、文具、電信、保險費等）。

四、賣方於前項代管費用點交予社區管理委員會，同時應將本社區所有公共設施及設備一併辦理點交，由社區管理委員會接收管理，移交日期由賣方訂定，並應於七日前以書面通知送達社區管理委員會。管理委員會應於接獲賣方通知移交之日起十五日內前來辦理移交手續。

五、依【公寓大廈管理條例】之規定，公共設施設備移交之對象為管理負責人或管理委員會，若本戶交屋當時尚未成立管理委員會或尚未移交完成時，買賣雙方同意電梯、給水、排水設備及公共走道先行開放供住戶使用，委由物業管理公司管理經營，俟管理委員會成立移交公設時，以公共設施設備之現況作移交。

六、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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。

七、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、使用執照影本、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（不含買方向金融機構貸款設定之抵押權）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　本社區建築物之保固期限及範圍

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…等等）負責保固一年，未涉及結構部分之防水負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。

二、本社區共有部分及公共設施，賣方自移交完成予社區管理委員會或管理負責人之日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年，未涉及結構部分之防水負責保固五年。

三、前兩項期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（如：水電開關、燈具及感應設備之耗損、石材自然變化、壁面之污損或伸縮細紋等），均不在賣方保固範圍內。

五、可歸責於買方之原因，賣方不負保固責任，包括但不限於：

（一）買方擅自於樑柱、外牆、樓板、地坪防水層，拆除或開孔或其他破壞性之建設、或為其他附著，導致房屋結構或裝修龜裂、破損或漏水者。

（二）買方使用不當、故意破壞或其他經賣方證明係可歸責於買方之事由者。

六、經賣方證明係天災或人力不可抗拒之因素，導致房屋受損者，不適用本條保固之相關約定原則。

第二十六條　綠建築、智慧建築、耐震標章、游泳池之規定、社區基金運用及代收管理費之規定

一、賣方應於本社區使用執照核准翌日起二年內，取得「黃金級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章、耐震標章。

二、賣方提撥總計新台幣14,925,159元整，實際依建照核准內容為準，內容作為黃金級綠建築、銀級智慧建築、耐震標章、游泳池之管理維護基金，有關綠建築、智慧建築、耐震標章、游泳池後續管理維護事宜，以買方完成交屋日起，本社區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，即為當然之管理、維護人，應依綠建築、智慧建築、耐震標章、游泳池維護管理計畫內容，確實進行後續維護管理事宜。日後買方產權再次移轉予第三人時，應

擔保其繼受人已閱覽並承諾約定遵守本社區維護管理規定，買方對其管理維護基金之權利應由繼受人承受之。

【買方簽章：　　】

三、依【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，賣方提列公共基金新台幣7,888,705元整及上列條款所述黃金級綠建築、銀級智慧建築、耐震標章、游泳池之管理維護基金合計新台幣14,925,159元整，總計新台幣22,813,864元整，實際依建照核准內容為準，予主管機關。俟本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共用部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備，由公庫代為撥付本基金。本公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

四、為使管理執行單位能充份發揮管理績效，買方同意預繳六個月之社區管理費。本項管理費用由賣方代收代管支付相關費用後，將結餘款項及帳目與本社區所有公共設施及設備，一併辦理點交與本社區管理委員會管理運作。本項管理費動撥之起算日，雙方同意以本社區召開第一次區分所有權大會日為起算日。

五、管理費依其房屋權狀坪數繳付（不含汽車停車位面積），暫訂以每坪每月**新台幣玖拾元**計算；有購車位者，汽車停車位每位每月管理費**新台幣伍佰元**，機車停車位每位每月管理費**新台幣貳佰元**計算。由賣方代收代付，於本社區管理委員會成立後，結算本款項交予管理委員會。

第二十七條　規約之遵守

為維護本社區之公共安寧、清潔衛生及所有共同使用部分之經營管理，保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，訂定本社區規約（草約）（如附件十），經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

第二十八條　解約及違約之罰則

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。

第二十九條　代刻印章

一、買方授權賣方代刻印章壹枚並代為保管，並授權賣方限於以下用途使用：

（一）本契約產權移轉登記、銀行貸款設定抵押、稅捐申報及實價登錄之用。

（二）水、電、瓦斯之申請及過戶，公共水電之分攤申請。

二、賣方不得將本印章使用於前項以外之其他用途，如因違反授權範圍致買方受有損害時，賣方應負損害賠償之責任。

【授 權 人（買方）簽章：　　】

【被授權人（賣方）簽章：華鉅開發建設股份有限公司】

代表人：許著明

第三十條 特別約定事項

一、本棟大樓消防設備均依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，並依消防圖說設置消防設備或系統，買方應依圖說位置配合裝設。

二、賣方於本棟建築留設有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視佈線架設(接通供應日期視其單位作業程序而定)，其施工、裝機費用由買方自行繳納。

三、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理依房屋戶數分擔之。

四、本社區地下層劃設656席機車位及99席自行車停車位，為共有部分供住戶之機車及自行車停放。住戶依抽籤方式或依區分所有權人會議決議決定使用位置，並依規約繳納管理費。

五、本棟大樓室外空調主機擺放位置（含公設），買方應依規範安裝於指定位置，不得任意變更。

六、本社區一樓店舖，已整體設計廣告招牌位置、型式及規格，區分所有權人不得變更其位置、型式及規格詳如附件（十一之一）。嗣後區分所有權人會議,亦不得任意變更,並須依據相關法令規定辦理。

七、本社區公益設施設置於E棟二層至五層，供作社會住宅使用並設立獨立電表，於地下三層設置19席汽車停車位、於地下一層設置44席機車停車位及7席自行車停車位，日後將捐贈並移交予新北市政府指派之管理機關維護管理及營運，非經管理機關同意不得任意變更。

八、本社區依都市計畫協議書於地下一層至地下三層設置供公眾使用汽車位席199席、機車位217席及自行車位33席(詳如附件十一之五)，其所有權屬停管辦公室之區分所有權人負責管理維護及開放公眾使用，並訂定停車管理計劃停管辦公室之區分所有權人統一產權管理營運,不得個別車位持分出售及需24小時營業供外車臨時停放，本社區全體區分所有權人應無條件配合並不得佔用。

九、買方為二人以上者，就本契約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均同意以一人為代表人，其效力及於買方其餘各人。

【姓　名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿】

【電　話：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿】

十、買方於簽署本契約前，對於中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定及金融機構政策均有所了解，且亦知悉辦理金融貸款時需視辦理當時政府及金融機構之規定而定。

【買方簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿】

第三十一條　通知及送達

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應依本契約所載地址，以掛號信函或存證信函之方式郵寄通知對方，一方如有變更地址、聯絡處所，應即時以書面掛號通知對方更正，如有怠為通知更正，致一方書函無法送達或另一方拒收或無人收受而致退回時，以第一次郵遞日期為送達日期，並視為已依本契約通知送達完成。

第三十二條　契約聯帶關係

如買方為兩人以上共同購買時，其登記權利範圍由買方自行議定載明於契約書上，作為產權登記之依據。共同承買人對本契約之履行負連帶責任，且互為連帶保證人。

第三十三條　繼受效力約定

本契約有關分管之約定，對買方之繼受人、承租人、使用人均具有同等之約束力，並應於轉讓、出借或出租時告知繼受人或承租人。如買方為無行為能力，其法定代理人應依本契約履行一切義務並負連帶責任。

第三十四條　預售之同意

本建案為合建案,地主與賣方已分別取得個別房屋(含汽車停車位)及對應土地之權利，賣方就合建契約取得之權利得先行預售，收取價金。

第三十五條　未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令辦理，並本於平等互惠與誠信原則公平解決之。

第三十六條　合意管轄法院

因本契約發生消費訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十七條　契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效,本契約壹式貳份,買賣雙方各執乙份為憑。本契約之相關附件視為本契約之一部分，不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十八條　個人資料之蒐集、處理之利用

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：（一之一）房屋（含汽車停車位）總價及分期付款明細表

（一之二）土地總價及分期付款明細表

（二）建造執照影本

（三）房屋平面圖

（四）停車空間平面圖

（五）委託代辦金融機構貸款契約書

（六）自行選定金融機構貸款承諾書

（七）履約保證契約書

（八）建材設備說明書

（九）裝潢施工管理辦法

（十）社區規約（草約）

（十一之一）店鋪招牌位置示意圖

（十一之二）專有、共有、約定專用範圍示意圖

（十一之三）公共開放空間範圍示意圖

（十一之四）管委會使用空間示意圖

（十一之五）供公眾使用停車空間

（十二）客變原則

（十三）個人資料保護法告知事項

立契約書人

買　　方　：

身分證統一編號　：

戶　籍　地　址　：

通　訊　地　址　：

電　　話　：

電　子　信　箱　：

賣　　方　：華鉅開發建設股份有限公司

代　表　人　：許著明

公司統一編號　：28337693

地　　址　：新北市板橋區三民路一段120號11樓

電　　話　：（02）7730-7595（業務部服務專線）

不動產經紀業

公　司　名　稱　：新高思廣告有限公司

負　責　人　：劉宇軒

公司統一編號　：85016242

通　訊　地　址　：台北市信義區忠孝東路五段1之1號12樓

連　絡　電　話　：（02）2956-8966

不動產經紀人　：謝憲章

經　紀　人　證　號　：（92）北市經證字第00919號

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日