

契約審閱權

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：金滿意建設開發股份有限公司

『詠芙』房屋土地預定買賣契約書

買 方：_____

立契約書人：

賣 方：金滿意建設開發股份有限公司

法定代理人：李義福

茲為「詠芙」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

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：

新北市三重區永安段 2175 地號等 1 筆土地，面積共計 1169 平方公尺 (353.62 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「詠芙」為本社區，規劃地上十五樓、地下四層樓共計 85 戶，本房屋買賣編號第 戶第 樓，為新北市政府工務局核准 113 重建字號第 00336 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)。

三、如買方購買汽車位者，該停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位樓層、編號、形式與規格如 (附件一)。
- (二) 建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如 (附件四)。
- (三) 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，依附件一之比例計算之 (計算方式如附表所示)。
(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四)。
- (四) 前日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。
- (五) 購買升降機械平面之車位，就其爾後維護及修繕費用應由該所有權人負擔之。
- (六) 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。
- (七) 機車停車位標示詳 (附件四)，買方全體同意於成立管理委員會時，由區分所有權人抽籤使用，使用及管理辦法依管理委員會訂之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位後四捨五入計算為主。)

買方購買【詠芙】編號第_____棟第_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為 100000 分之_____，計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積 5867.08 平方公尺 (1774.79 坪) 之比例計算 (於第二項第三款載明之)。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：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位後四捨五入計算為主。)

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、 附屬建物面積即陽臺計_____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

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■汽車昇降機及機房、■門廳、■走道、■樓梯間、■排煙室、■戶外安全梯、■電梯間、■電梯機房、■無障礙廁所、■電錶室、■電信室、■幫浦室、■台電配電場所、■垃圾暫放區、■水箱及蓄水池、■緊急發電機室及發電機進排風、■防空避難室兼停車空間、■屋頂突出物、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(管委會使用空間)。
- 二、本「詠芙」案共有部分總面積計 4606.12 平方公尺(1393.35 坪); 專有部分總面積計 5867.08 平方公尺(1774.79 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「詠芙」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、房屋與車位面積認定標準:
 - (一) 地政機關登記權狀面積單位為平方公尺,平方公尺換算為坪時,以小數點第三位四捨五入至第二位,若有誤差以平方公尺為準。
 - (二) 平面汽車停車位長、寬尺寸之認定,有相鄰停車位部分測量至車位線中心,無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準,買賣雙方特別約定:停車位以位數計算數量。

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(附件一)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

本契約房屋土地買賣總價款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，包括：

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第六條之一 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陽信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。

□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，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定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。

第八條 逾期付款之處理方式

依第七條付款約定，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

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 3005.32 平方公尺 (909.11 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 1596.2 平方公尺 (482.85 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 (附件十)。

五、約定專用

本大樓部分為約定專用如下：

A2 戶 2 樓露臺，為該戶連接 A2 戶 2 樓約定專用。

A3 戶 2 樓露臺，為該戶連接 A3 戶 2 樓約定專用。

A6 戶 2 樓露臺，為該戶連接 A6 戶 2 樓約定專用。

A7 戶 2 樓露臺，為該戶連接 A7 戶 2 樓約定專用。

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五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 **114 年 10 月 01 日** 之前開工，民國 **121 年 03 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。
- 三、本建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方瞭解並同意，本房屋將以賣方規劃設計之室內空間格局、地坪、水電管線配置以及建材配備規格等進行施工，買方並同意不就前開規劃設計辦理客戶變更。如賣方提供之室內材料或色系不符買方要求者，買方亦不得辦理退費或要求提供材料交由賣方代為施工。

二、賣方變更設計：

(一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、汙水、當層排氣之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。

(二) 鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，於不影響買方權益且不違反廣告真實性之前提下，買方亦同意賣方得指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、電信室、瓦斯管線、活水系統及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

第十三條 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，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、第一款、第二款之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買賣雙方同意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。
- 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準。
- 六、買方未辦妥交屋手續而不得擅自遷入、裝修、搬運物品。

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，未涉及結構部分防水保固五年，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。
- 三、 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、燈具之耗損、石材自然變化、壁面之污損或伸縮細紋及美化植栽部份等），均不在賣方保固範圍內。
- 四、 可歸責於買方之原因如下，賣方不負保固責任：
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、破損或漏者。
- 五、 公共設施相關設備完成點交且需由管理委員會成立後，應立即負責定期保養、維護、申報及負擔費用。

第十八條 貸款約定

- 一、 第六條契約總價內之部分價款（附件一、附件二）：
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。

四、 買方自洽貸款銀行：

(一) 買方須同意由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等），並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。

(二) 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於產權登記完成時同時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第八條約定辦理。

五、 買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故

上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

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

- 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、 以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 四、 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。
- 五、 社區管理費：

(一) 買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費如下：

房屋每坪新臺幣 壹佰貳拾元 整

買方持有之坡道平面汽車位每位新臺幣 伍佰元 整

買方持有之機械平面汽車位每位新臺幣 壹仟元 整

機車位每位新臺幣 貳佰元 整

(二) 擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、園藝維護、社區物業管理及保全、電梯年檢與委外保養費用、消防設施設備年檢及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由賣方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方扣除前開支出費用後，應即結算摺據。如有餘額，由賣方代買方無息移交予管理委員會或管理負責人，管理運用。

六、 依法或慣例買方應負擔所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅(含中途變更名義補徵之契稅)、地政士代辦費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐及其保證金、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。

七、 本約由買方繳交之稅費暨相關費用暫定為：

A1、A7 戶：新台幣貳拾伍萬元整

A2、A6 戶：新台幣參拾萬元整

A3、A5 戶：新台幣貳拾貳萬元整

並預定與附件(二)第五期款申請使用執照時一併繳付，以作為賣

方之暫收款，將來交屋時按實際支付結清多退少補。

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。
- 六、 若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報房地登記予買方者，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得使用買方之印

章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

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 授刻印章

買方授權委由賣方委刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」(附件七)，以作為本約買賣之：

- (一) 本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更
- (二) 稅捐申報及撤銷等相關手續之用
- (三) 申辦自來水、電過戶變更使用
- (四) 不動產成交案件實際資訊之申報 (供代書配合實價登錄用)
- (五) 提供本買賣契約書之用印 (附件八)

賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

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。

第三十一條 特別約定事項

- 一、 本社區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不得異議，如買方有違反或拒絕設置應由買方自行負相關責任。
- 二、 本社區共有部分應分攤之水、電費，得由賣方逕向水公司及電力公司統一申辦，如分攤至各戶，則由各戶自行繳納，水費及電費均以交屋日為基準切算。
- 三、 交屋後至管理委員會成立前為社區代管期，由賣方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，賣方即將本社區共用部分交由其管理之，交屋後產生之費用如社區維護費用(包括但不限於管理服務、電梯保養、水塔清洗及消防安檢等)、公用水電費、雜項支出等公共費用，賣方得由管理基金依序抵扣後無息移交管理委員會。
- 四、 買方同意賣方保有本社區外觀上依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及 LOGO 標誌、字樣之權利，買方或社區管理委員會均不得向賣方要求任何費用補貼或拆除。
- 五、 買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築、新建住宅性能評估等項，並同意配合及遵守相關事宜。
- 六、 賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施。
- 七、 賣方依據「管理條例」之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
 - (一) 得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
 - (二) 不論裝潢或搬家買方應於交屋同時以現金預繳**裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整**，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足買方並應補足；若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，經賣方派駐工地代表及社區管理服務人員或管理委員會簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全

體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。為利於社區移交作業相關款項撥付，俟管理委員會正式成立後，買方同意由賣方移交裝潢保證金至社區管理委員會之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向社區管理委員會辦理退款手續。

附件：

- 一、 契約總價、土地面積與價款、房屋面積與價款及停車位規格表乙份。
- 二、 付款明細表乙份。
- 三、 建造執照核准之房屋平面圖影本乙份。
- 四、 停車空間平面圖影本乙份。
- 五、 建材設備表乙份。
- 六、 委辦貸款契約書。
- 七、 委刻印章同意書。
- 八、 代為用印同意書。
- 九、 個人資料保護法告知事項。
- 十、 住戶管理規約及社區戶生活公約。
- 十一、 分管特約。
- 十二、 美化約定書。
- 十三、 建造執照影本。
- 十四、 不動產經紀人證書影本。
- 十五、 信託契約影本。
- 十六、 不動產開發信託告知說明書。

立契約書人

買方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：金滿意建設開發股份有限公司

法定代理人：李義福

統一編號：28166311

地 址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓

電 話：(02) 2282-6115

不動產經紀業：

公司名稱：豐采廣告行銷有限公司

統一編號：94043220

公司地址：新北市三重區集賢路 2 號 2 樓

不動產經紀人：

姓名：張均愷

經紀人證照號碼：(103) 新北經字第 002959 號

不動產營業員：(簽章)

中 華 民 國 年 月 日