

# 房屋暨土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)

立契約書人

房屋及土地出賣人： 凱越建設股份有限公司

(以下合稱賣方)

土地出賣人： 寶紘建設股份有限公司

茲為【凱越豐汎】建案(以下簡稱本社區)之房屋暨土地預定買賣事宜，買賣雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，經買賣雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 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)

\_\_\_\_\_ (簽章)  
凱越建設股份有限公司

賣方：

\_\_\_\_\_ (簽章)  
寶紘建設股份有限公司

## 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：

新北市三重區仁信段86、87、88、88-1地號等四筆土地，面積共計4004.39平方公尺(1211.33坪)，使用分區為都市計畫內之住宅區。

二、房屋坐落：

同前開地號之基地內計劃興建【凱越豐汎】社區，為地上二十四層、地下三層之鋼筋混凝土集合住宅。買方購買本社區\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋乙戶，為新北市政府核發(114)重建字第00212號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如【附件九】及《附圖一》)。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定自設停車位為地下\_\_\_\_\_層平面式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格為：

大車位為長550公分，寬250公分，高210公分。

(每一大車位占全區公設持分248/100000)

大車位為長600公分，寬250公分，高210公分。

(每一大車位占全區公設持分270/100000)

無障礙車位為長600公分，寬200公分，高210公分，

下車區寬度150公分與相鄰車位共用。

(每一無障礙車位占全區公設持分311/100000)

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_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，依第二目之比例計算之(計算方式如【附件三】所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如《附圖二》)。

(二) 前目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。停車空間總面積(4776.30平方公尺)占共有部分總面積(11426.55平方公

尺)之比例為41.80%。

(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、本社區法定機車停車位 165 部，統一點交予社區管委會管理使用。

### 第三條 房地及汽車停車位出售面積及認定標準

#### 一、土地面積

買方購買本社區\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_ /100000。計算方式係以當戶專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 12119.10 平方公尺(3666.03 坪)之比例計算。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\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包含：

項次	項目	平方公尺	坪
1.	專有部分面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
(1)	主建物面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
(2)	附屬建物面積 (陽臺面積)	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
2.	共有部分面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
3.	主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____點_____%		

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、坪數面積以平方公尺換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比列計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■梯廳、■排煙室、■安全梯、■特別安全梯、■機房、■發電機室、■電信機房、■台電配電場所、■電錶室、■垃圾儲藏空間、■停車空間兼防空避難室、■管委會使用空間、■大廳、■防災中心、■水錶間、■自來水箱及消防水箱、■廁所、■屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目（明細詳【附件三】。）

二、本社區共有部分總面積計11426.55平方公尺（3456.53坪），扣除汽車停車空間共有部分之面積計4776.30平方公尺（1444.83坪）；專有部分（主建物及附屬建物含陽臺）總面積計12119.10平方公尺（3666.03坪）。

三、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，其面積係以本社區共有部分（不含汽車停車空間共有部分之面積）總面積乘以該權利範圍而為計算。前述持分登記方式以地政機關登記為準。

#### 第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋、土地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。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，

買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽章）

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

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\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_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

一、本預售屋所辦理之履約擔保機制為依內政部規定之履約擔保方式之『不動產開發信託』，其內容係指由本公司將本案土地及興建資金信託予台北富邦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；詳如【附件八】說明所載。

#### 二、付款方式

（一）以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

凱越建設股份有限公司帳戶：

銀行：台北富邦商業銀行敦北分行

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳號：2 8 2 5 6 \_\_\_\_\_

寶紘建設股份有限公司帳戶：

銀行：台北富邦商業銀行敦北分行

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳號：2 8 2 5 7 \_\_\_\_\_

- (二) 以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予賣方之支票  
上憑票支付指名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶  
，郵寄繳付地點：台北市大安區敦化南路二段19號11樓，收件  
人：凱越建設股份有限公司 業務部收。

三、受託機構台北富邦商業銀行股份有限公司提供買方查詢

已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

- (一) 信託專戶查詢之網頁網址：

[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)

- (二) 信託專戶網頁登入資料：

身分證字號後五碼：\_\_\_\_\_

預售買賣契約編號：\_\_\_\_\_

四、以上信託專戶提供之查詢資料，為每月15日前更新截至前一個  
月底，賣方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如買方對網  
頁查詢資料有任何疑問，可逕洽賣方查詢。

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

一、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

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、買方同意按【附件二】付款明細表之約定,於接獲賣方書面繳款通知單之日起五日內(以郵戳日視為送達日),以現金或即期支票,逕向指定之信託專戶按期如數繳付。

三、本房屋之興建工程倘提早完成者,賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋,買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。

## 第八條 逾期付款之處理方式

一、各期應繳納之款項,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、買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，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。但前項情形經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) 本契約地下層共三層，總面積7357.89平方公尺(2225.76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4776.30平方公尺(1444.83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社區承購戶。
- (二) 地下一層編號第138號~167號、地下二層編號第66號~137號、地下三層編號第1號~65號，共167個汽車停車位之產權為主建物之共有部份，並依地政法令以應有部分(持分及編號)登記為汽車停車位購買人共有。各汽車停車位承購戶應就《附圖二》停車位位置示意圖所示位置依【附件六】汽車停車位分管協議書之約定為使用、收益、處分及排除他人干涉。
- (三) 地下一層機車停車位產權為全體區分所有權人共有，屬全體住戶共同使用，由管理委員會管理，其使用管理辦法依管理委員會之規定。
- (四) 本汽車停車位應依相關法令管理使用。基於社區住戶使用機車停車位之需要，停車位購買人同意永久無償提供車道及必要空間供住戶使用。未購買停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。

## 二、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。

## 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、本社區約定專用部分如下：

詳如【附件五】住戶管理規約、【附件七】共有部分特定區域分管協議書及《附圖三》。

(一) 法定空地：1樓店舖戶連接之法定空地約定由該戶之區分所有權人管理使用。

(二) 露臺：2樓A8戶、3樓A3戶、10樓A8戶、11樓A3戶、16樓A6戶(設洗窗機座)、17樓A6戶(設洗窗機座)、17樓A7戶、19樓A1戶(設洗窗機座)、20樓A1戶(設洗窗機座)及20樓A2戶連接之露臺(約定專用範圍詳《附圖三》)，約定由該戶之區分所有權人管理使用。

買方同意上述法定空地、露臺為維護各戶之安全性、私密性，約定由直接相鄰之該戶區分所有權人永久無償專用，並負管理維護之責，於符合法令規定之方式下使用。該戶住戶不得任意搭建違章建築或拆除原有設備，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施需維護或需使用洗窗機座(如清洗外牆、建材或設備維護更換…等)時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備。約定專用範圍示意圖詳《附圖三》。

## 六、本社區之管委會使用空間由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理及訂定管理使用辦法。

## 七、買賣雙方同意將上述約定納入本社區「住戶管理規約」，並依本契約及本社區「住戶管理規約」詳【附件五】之約定，作為上述各項使用之依據。

八、本社區約定專用部分非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本社區買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及本社區「住戶管理規約」詳【附件五】之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

## 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【附件四】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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條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、本社區之建築工程應在民國 115 年 7 月 15 日之前開工，民國 121 年 9 月 30 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，每逾一日應按買方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，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。

## **第十二條 建築設計變更之處理**

- 一、買方如有增減建材等變更室內工程需要，應於賣方通知指定期間內辦理及完成工程變更單簽認，雙方無法簽認或逾通知期限辦理者，悉依原圖說及賣方選定建材施工。辦理變更時，買方須親自到場或出具委託書委任他人全權代理，且辦理變更以一次為限。
- 二、買方申請變更設計之範圍僅限於內部隔間（不含浴室、廚房及瓦斯管線之位置）；若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方應拒絕買方要求之變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 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\_\_\_\_\_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（5%營業稅外加），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。
- 四、如因事實、或法令之原因難以變更，如：本契約簽定時已過變更時間等，為避免影響全區工程進度，賣方仍依原圖施工，買方不得異議。

## **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，於完成驗收單上之瑕疵修繕並經雙方複驗合格後三日內支付之。
- 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) 本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二) 本社區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。
- 四、除店舖無配設天然瓦斯配管外，其他戶別瓦斯裝錶由買方於交屋後自行申請按裝，裝錶費用及保證金等由買方負擔。

#### **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。雙方同意其申報建物移轉現值依移轉當時主管機關公告之房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。
- 三、賣方如違反前二項之規定，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) 依本契約約定之第七條付款條件，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)提出能完成辦理所有權移轉登記及向金融機構貸款有關文件，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，應在登記前全部兌現。

五、本條辦理事項及貸款設定事項，由賣方指定之地政士辦理，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規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，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款(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、雙方同意依法令規定辦理實價登錄，並由賣方指定之地政士辦理實價登錄手續，其費用由\_\_\_\_\_方負擔。

## 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(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、鑰匙(含門禁卡)、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(本社區以房屋接管證明替代由買方簽立予賣方),俾憑換取鑰匙,以為交屋手續完成憑據。本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續,逾期賣方不負保管責任。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,另瓦斯裝表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,並依附件十一約定繳付。
- 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、衛浴、廚具、磁磚、粉刷、管線及機電設備...等)負責保固三年,不涉及結構部分之建物專有部分施作防水處(窗框、浴室、陽台)之防水保固十年,賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。
- 二、社區共同使用部分及公共設施賣方自點交予社區管理委員會或

管理負責人日起負保固責任，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)保固十五年，固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電…等)保固三年，不涉及結構部分之建物施作防水處(如窗框、廁所)之防水保固十年。

三、本條第一至第三項保固期限經過後，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、本契約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。

(四) 本項第一至三款經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，該抵押權設定所需費用由買方負擔，若可歸責於賣方時，應由賣方負擔。

(五) 本項第一至三款經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於十四個工作日內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔，若可歸責於賣方時，應由賣方負擔。

三、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；買方應於接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論是否辦理貸款，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，作為賣方取得買方為未繳款項之擔保，賣方保證該本票除執行買方未繳款項取得外，不得移作其他用途，並待買方全部價款繳清後(含票據兌現)，將前開本票返還買方。

四、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，買方應於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，三個工作天內撥款予賣方，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，但買方未依本契約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、地政士代辦手續費、辦理貸款及抵押權設定等相關費用、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(預繳金額由賣方預估)，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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 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。

## 第二十七條 通知送達及寄送

- 一、買賣雙方履行本契約之各項通知均應以本契約書所載之地址為準，地址如有變更時應即時以書面掛號通知他方變更，如有變更未經通知賣方，致賣方無法送達時（包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、或郵局招領逾期未招領），均以賣方第一次郵遞之日期視為送達。買方如有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，並由買方指定一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。
- 二、買方同意以本契約約定電子信箱之電子郵件通知或聯絡電話之簡訊通知，與書面通知發生同一效力。
- 三、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

## 第二十八條 代刻印章及授權事項

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，於交屋時交還買方簽收。
- 二、本式印章僅得使用於履行本契約買賣不動產之水、電、房地產權移轉、抵押權設定登記或稅費申報之申請、變更、撤銷、領用及代辦金融機構貸款之領取貸款暨申報登錄土地及建物成交案件實際資訊等相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行本契約不動產相關手續以外之任何用途，否則賣方應負法律損害賠償責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得影響本條第二項各項用途之印章使用，雙方同意依訴訟程序解決此類糾紛前不得影響本

項授權成立。

### **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 契約及其相關附件效力**

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 未盡事宜之處理**

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。

### **第三十三條 特別約定**

- 一、本契約之一切規定對於雙方權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方共負連帶履行之義務。
- 二、買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關房地產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。
- 三、各項期款買方應於接獲賣方通知之日起五日內，以現金或即期支票，逕向指定之信託專戶按期如數繳付。
- 四、交屋後裝潢管理相關規定：
  - (一) 買方應遵守【附件五】住戶管理規約第二十條住戶室內裝修遵守之事項及裝潢管理辦法之相關規定，區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。

於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金A1、A3、A6、A8戶住家及店舖戶每戶新台幣壹拾萬元整，A2、A5、A7、A9戶住家每戶新台幣伍萬元整予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日清潔維護費新台幣壹佰元整。

(二) 裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益，並結清施工期間清潔維護費後，無息領回裝潢保證金。

(三) 未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

(四) 管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。

五、為提昇本社區住戶之居住品質，買方同意各戶空調室外機依賣方規劃之位置設置，若有隔柵之戶別，空調室外機位置以不超過隔柵為限；並同意日後非經區分所有權人會議決議，不得變更設置之位置。

六、本建築物裝飾性構造物應由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理維護責任，且相關維護計畫應納入公寓大廈規約，並列入管委會點交項目及產權移轉交代事項。

七、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，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理維護責任，列入公寓大廈規約及產權移轉交代事項。

八、本案為高層建築物，高層建築物之燃氣設備空間，依內政部101年9月28日台內營字第1010808746號函辦理，列入產權移轉交代事項。

九、樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違規情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用，列入產權移轉交代事項。

十、本案之游泳池不得擅自變更，應由所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理維護責任，並列入公寓大廈規約及產權移轉交代事項。

## 十一、管理組織

- (一) 依【附件五】住戶管理規約，對全體區分所有權人具有合法之拘束力，買方並同意遵守之。
- (二) 第一屆管理委員會委員五人組成，以通訊投票或其它表決方式選舉之，以得票較高者依次當選，不受表決權數比例之限制，並得推選候補委員一人，以備委員出缺時，遞補之。主任委員由委員互選之，因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任之。
- (三) 第一屆管理委員會之職權，除依規約之約定外，並應執行下列事項：
  - 1、賣方與其指定之管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
  - 2、管理委員會成立一個月內自管理負責人或其指定之管理公司完成接收公共空間。

十二、買方同意若因賣方未來銷售本建案成屋之需要，於銷售期間得無償使用本建案之共用部份及公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀。

**附 件：**

- 一、房屋、土地、汽車停車位面積及買賣總價款說明
- 二、付款明細表
- 三、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算
- 四、建材設備表
- 五、住戶管理規約
- 六、汽車停車位分管協議書
- 七、共用部分特定區域分管協議書
- 八、信託告知書影本
- 九、建造執照影本
- 十、個人資料保護法告知書與同意書
- 十一、買方委託賣方代管期間及費用負擔之約定
- 十二、地主授權書

**附 圖：**

- 一、房屋平面圖
- 二、停車位位置示意圖
- 三、約定專用部分示意圖
- 四、地下一層～地下三層平面圖

## 立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：同戶籍

聯 絡 電 話：

行 動 電 話：

E - M A I L：

買方法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證統一編號：

賣 方：凱越建設股份有限公司

代 表 人：林鴻森

統 一 編 號：16594865

通 訊 地 址：臺北市大安區敦化南路二段19號11樓

公 司 電 話：(02)2719-2829

賣 方：寶紘建設股份有限公司

代 表 人：湯雅婷

統 一 編 號：24467688

通 訊 地 址：臺北市大安區敦化南路二段19號16樓

公 司 電 話：(02)2719-6099

不動產經紀業

公 司 名 稱：

負 責 人：

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日