

預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：榮座建設股份有限公司

茲為「友座豐禾」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：

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 5 日)

買方簽章：

賣方簽章：榮座建設股份有限公司

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：

新北市永和區樂華段地號 295、296、297、297-1、298、300、301、302、302-1、303、303-1、304、305、306、306-1、307、307-1、308、309、310、311、311-1、312、312-1、313、314、314-1、315、315-1、316、317、318、507、508、509、520、520-1、521、521-1、522、523、524、528、528-1、529 等 45 筆土地，面積共計 1803.27 平方公尺(545.49 坪)，使用分區為都市計畫內商業區(面積 1612.73 平方公尺)、住宅區(面積 190.54 平方公尺)。本基地投資興建人為賣方即榮座建設股份有限公司，惟所有土地於興建過程均信託予台灣土地銀行股份有限公司。

二、房屋坐落：

同前述基地內「友座豐禾」(以下簡稱本案)買方購買編號_____棟____樓房屋壹戶(共計__戶)，為新北市政府工務局核准114永建字第279號建造執照(建造執照影本如附件一、核准之該戶房屋平面

圖影本如附件二)，本案為都市更新案，建築相關法令適用日期為都市更新事業計畫報核日：96年5月14日。

三、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停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀。

平面停車位規格為：

長 6.0 公尺× 寬 2.5 公尺 × 高 2.1 公尺。

長 5.75 公尺× 寬 2.25 公尺 × 高 2.1 公尺。

機械停車位規格為：

長 5.5 公尺× 寬 2.2 公尺

機械停車位容車尺寸：

位置	車號	容車尺寸
上層	2、3、4、10、11、12、26、27、28	長 505*寬 190*高 155 (cm)
上層	18、19、20	長 530*寬 200*高 155 (cm)
上層	34、35、36	長 505*寬 175*高 155 (cm)
橫	5、6、13、14、29、30	長 505*寬 190*高 175 (cm)
橫	21、22	長 530*寬 200*高 175 (cm)
橫	37、38	長 505*寬 175*高 175 (cm)
下層	7、8、9、15、16、17、31、32、33	長 505*寬 190*高 155 (cm)
下層	23、24、25	長 530*寬 200*高 155 (cm)
下層	39、40、41	長 505*寬 175*高 155 (cm)

註 1. 容車寬度含後照鏡尺寸。

註 2. 收容車重量:2000kg

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，持分_____分之_____，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。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(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。(計算式：停車空間面積 4393.72 平方公尺÷共有部分總面積 11557.33 平方公尺=38.02%)。

(三)車位土地持分：平面車位每位10/100000；機械車位每位5/100000。每一汽車停車空間面積係包含停車格、車道及其他必要空間在內。買方購買之汽車停車位無獨立權狀，故不得單獨出售予非本案之區分所有權人。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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「友座豐禾」第_____棟_____樓_____戶，其土地持分面積為_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為拾萬分之_____，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 15123.66 平方公尺 (4574.91 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)。

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。

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、■防空避難室兼停車空間、■裝卸車位、■汽、機車車道、■機車停車空間、

■門廳、■走道、■樓梯間(特安梯)、■電梯間(一般電梯、無障礙電梯、緊急升降梯)、■電梯機房、■梯廳、■排煙室(梯廳)、■機房、□中繼機房、■消防中繼機房、□雨水處理機房、■水表室、□電力室、■電信室、□受電室、□公共變電室、■緊急發電機室、■揚水泵浦室、■消防泵浦室、■台電配電場所、■水箱、□中繼消防水箱、□儲藏室、■垃圾儲藏室、■屋頂突出物、■管委會空間、■防災中心、□非專有騎樓、□非專有陽台及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、本「友座豐禾」共有部分總面積計 11557.33 平方公尺 (3496.09 坪)；專有部分總面積：1、2 樓總面積計 1290.51 平方公尺(390.38 坪)、3 樓以上總面積 13833.15 平方公尺(4184.53 坪)共計 15123.66 平方公尺(4574.91 坪)。前款共有部分之權利範圍：

- (一) 1、2 樓係依買受專有部分面積與 1、2 樓專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區 1、2 樓公設面積 514.25 平方公尺 (155.56 坪)乘以該權利範圍而為計算。
- (二) 3 樓以上係依買受專有部分面積與 3 樓以上專有部分總面積之比例而為計算，其面積扣除汽車停車空間面積 4393.72 平方公尺 (1329.10 坪)及 1、2 樓公設面積 514.25 平方公尺(155.56 坪)後，剩餘之 6649.36 平方公尺(2011.43 坪)乘以該權利範圍而為計算。
- (三)為滿足全案共有部分權利範圍持分總和為一，進位取捨酌予微調，並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

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

土地、房屋及停車位價款分別如下：

一、房地價款計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

其中：

(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。

(三)包含項目如下：

項 目	金額(新台幣)
主 建 物 部 份	仟 佰 拾 萬元整
附屬建物陽臺部分	仟 佰 拾 萬元整
共 有 部 分	仟 佰 拾 萬元整

附屬建物除陽臺外，其餘不得計入買賣價格。

二、車位價款計新臺幣 佰 拾 萬元整。其中：

(一)土地價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

(二)房屋價款：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，由台灣土地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。(預售屋價金信託重要約定及注意事項如附件三)

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

一、付款，除訂金、簽約款及開工款外，買方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(如附件四)，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、買方若將部分價款辦理銀行貸款者，應依第十八條之約定履行之。

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，雙方同意依本契約第二十八條第四項規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、法定空地及屋頂之使用方式及權屬

一、地下層停車位

- (一) 本契約地下層共六層，總面積 7026.46 平方公尺 (2125.5 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 4393.72 平方公尺 (1329.10 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，擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，但因緊急或防空避難需要則必須無條件開放供公眾使用。
- (二) 未購買停車位之買方，已充分認知本契約房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積及其地下室應有部分 (持分) 面積亦未含停車位之 (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，已確認並同意對本案之地下室停車位應有部分 (持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。
- (三) 買方同意地下一層至六層停車空間及其共同設施之使用與管理，由本公寓大廈管理組織統籌管理及維護修繕。

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 (約定專用區域及內容另詳附件六)

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及頂樓屋頂避難平台，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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。本案另有約定專用部分，其管理使用買賣雙方同意依附件六分管同意書及附件十一住戶規約草約之約定。

五、地上一層自行車停車空間及地下一層機車停車空間屬全體區分所有權人共有，其使用、管理方式及位置分配須依循區分所有權人會議授權管理委員會訂定管理辦法。

六、騎樓

本建物騎樓之所有權登記為專有，依相關法令規定需供公眾通行使用。

七、其他：

(一)買方同意全社區冷氣主機依賣方規劃，安裝於指定位置且不得裝置窗型冷氣，嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除。

(二)本大樓地上層之三層 A1 戶、三層 A2 戶、三層 A3 戶、三層 A4 戶、三層 A5 戶、三層 A6 戶、三層 A7 戶、十六層 A1 戶、十六層 A2 戶、十六層 A3 戶、十六層 A4 戶之露臺，歸相鄰之承購戶管理使用。

上開分管使用約定，買方應於附件六予以簽署，並為本社區住戶規約約定之一部分。關於上開約定專用部分，非經專用權人之同意，買方或全體區分所有權人不得以變更規約、區分所有權會議決議、或管理委員會決議等方式予以變更或要求專用權人給付任何使用補償金。

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七之建材設備表施工，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、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

- 五、有關電信設備、供水設備、受配電室、機械室、水箱、自來水管、變壓器、電線桿、消防設備、緩降機、大樓洗窗機基座、排水溝、當層排氣管線、排油煙機管線等之位置或其他公共設施之增設，均依政府機關或各公用事業主管機關之要求，配合規劃之位置施工。

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 115 年 7 月 26 日之前開工，民國 125 年 7 月 25 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，依本約「工程變更設計處理辦法」（如附件八）之規定辦理。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，由賣方於簽認日起二十二工作日內提出追加減帳，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。

四、本預售屋建物所需之瓦斯、消防、污水、電力等設備及管線鋪設，係賣方依照主管機關及各該事業單位規範設計裝設。

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，且雙方並應依下列規定辦理：

- 一、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，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。
- 二、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並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成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並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成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。
- 六、買方為外國人者(含自然人及法人)，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、買方為未成年人者，應於房屋所有權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之規費由買方負擔。
- 八、本契約房屋所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照並完成都市更新核定之相關規定於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，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並完成都市更新核定之相關規定於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內通知買

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)本契約房地之外水、外電、汙水、電信、瓦斯等配管及埋設工程由賣方負責申請及繳費。

- 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、買方未完成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋。
- 六、賣方應於申請使用執照時依法將公共基金儲存至政府機關指定專戶中(金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算)，管理委員會於公共設施點交完成後，備齊相關資料及證件向政府機關申請撥入管理委員會之專戶。

第十六條 共有部分之點交

- 一、為確保全體住戶之權益，於區分所有權人會議訂定規約前，買方同意遵守附件十一住戶規約草約之規定。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、本案申請銀級綠建築，於使用執照核准前應繳納保證金及提撥社區管理維護費至新北市政府指定帳戶。賣方應於使用執照核准翌日起二年內取得標章，標章取得後賣方應協助社區向新北市政府申請領回提撥

之管理維護費。賣方亦同時申請領回所繳納之保證金。

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：機電設施設備、門窗、粉刷、地磚及其他牆面設施···等)負責保固一年，未涉結構之防水部分負責保固三年。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。但若係因買方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等賣方能證明可歸責於買方因素之毀損者，不在此限。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、以下事項不列入保固範圍內：
 - (一)買方自行變更、加建之部份。
 - (二)買方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
 - (三)買方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
 - (四)賣方能證明可歸責於買方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。
 - (五)植栽、玻璃製品、蓄電池及其他依常情可歸類為消耗品者。
- 四、賣方對於公共設施(備)之保固責任自完成點交予管委會之日起算並按本條之約定辦理，且保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。公共設施(備)雖未全部點交完成但已部分完成檢驗合格而實際已為社區住戶使用者，該部分之保固期間自檢驗合格之日起計算。

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，買賣雙方另立「代刻使用印章授權書」(如附件九)及「代辦抵押貸款委託書」(如附件十)，並依約定辦妥一切貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。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、買方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與約定貸款等額之禁止背書轉讓本票交付賣方供作價款給付擔保。賣方取得約定貸款全額後，即應交還禁止背書轉讓之本票予買方。

三、第一款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在原預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以金融機構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，賣方同意依金融機構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)若買方因個人因素受央行規定自然人特定地區第二戶購屋貸款成數限制，實際申貸金額不足於約定貸款金額時，其不足部份買方同意於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額以現金一次向賣方繳付。

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之前之利息應由賣方返還買方。

五、買方為法人及外國人者，如需貸款，應自洽金融機構辦理。

六、買方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項：

(一)買方同意以所購買之房屋、車位及應持有之土地產權提供擔保，設定第一順位抵押權予承貸金融機構辦理貸款。

- (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，買方並應於辦理對保手續前三日知會賣方屆時會同辦理。
 - (三)買方至遲應於該戶房屋契稅單完稅後十五日內完成產權過戶及金融貸款核撥。銀行貸款手續由買方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同賣方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向賣方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，即時將貸款金額撥付賣方，以繳清本約該部份之價款，其相關費用均由買方負擔。
 - (四)若實際申貸金額不足於約定貸款金額時，其不足部份買方同意於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額以現金一次向賣方繳付。
 - (五)賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
 - (六)買方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，賣方或其指定地政士對其產權權狀正本有留置權，買方應知會其指定洽辦貸款之金融機構亦不得要求賣方或指定地政士交付權狀正本。
- 七、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依本項規定辦理)同意配合對保及撥款程序。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款撥入賣方帳戶內之必要文件。
- 八、買方如需辦理特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
- 九、買方為外國人者(含自然人及法人)，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍且於國內有固定收入或財力證明者。並於結構體完成前提供應備之身份證明文件，配合各主管機關完成法定報備程序。

- 十、買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出其法定代理人(監護人)之同意文件。
- 十一、買方為法人者，應備齊下列文件：
 - (一)公司設立變更登記事項表正本(含核准函)或抄錄本二份。
 - (二)財務報表。
 - (三)有限公司應備股東同意書，股份有限公司應備董事會會議記錄。
- 十二、原有約定貸款金額者(不論是委辦貸款或自洽貸款)，除非買方已先行繳清並兌現約定貸款全額，否則應於賣方通知辦理貸款對保手續時如期配合辦理，不得以不擬貸款為由，怠於辦理貸款對保手續，若超過辦理期限，依逾期規定辦理。
- 十三、買賣雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃房地及停車位購買價款的一部分，為配合買方未能備足現金繳付價款而設計，亦即本契約「付款明細表」(如附件四)中的銀行貸款(產權過戶)非交屋保留款的一部份。

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及共同承買

- 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，買方與讓與或轉售之第三人應以簽立協議書之方式配合賣方讓與或轉售作業，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。
- 四、依前款約定之讓與或轉售，承受人概括承受買方就本契約之一切權利

義務。

五、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任：

(一)買方有指定送達代收人者，賣方依本契約向買方所為之意思表示以送達指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。

送達代收人：不指定 指定：_____

送達代收地址：如本契約所載 (戶籍地 通訊地)

其他：

指定信託查詢代表：

買方簽章：

(買方為單一自然人或法人者，本款無須填寫及簽章)

(二)買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

(三)通知及送達之約定逕依本契約第二十九條辦理。

六、本契約讓與或轉售予第三人時，原買受人已依第十二條之規定向賣方提出並完成簽定室內設計變更內容或已簽定不辦理室內設計變更確認書，則承接人不可再請求室內設計變更。

七、為配合政府實價登錄制度相關規定，買方同意於申請契約讓與或轉售前提供申報登錄實際交易等相關資訊於賣方。

第二十一條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

第二十二條 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。

第二十三條 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、土地增值稅由賣方負擔。
- 三、買賣契約等各項文件如需辦理公證時，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。

第二十四條 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。

第二十五條 繼受人及連帶責任之約定

- 一、本契約所有約定事項對於買賣雙方權利義務之繼受人、受讓人等均具同等約束力，買方並應與繼受人、受讓人等就本契約之履行負連帶責任。
- 二、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。
- 三、若有前款之情形，買方之法定代理人視為買方之連帶責任人。
- 四、買方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

第二十六條 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無息退還買方。

第二十七條 其他約定

- 一、本建物之門牌編號，依戶政機關編列為準。
- 二、買方應另簽立「裝潢(修)工程切結書」(如附件十二)，於交屋後如有裝潢(修)工程願遵守「住戶裝潢(修)施工管理辦法」(如附件十三)之規定。
- 三、住戶室內裝修需申請室內裝修許可，除依建管相關法令外，亦需按防火避難綜合檢討審查報告書及評定書內容辦理。
- 四、買方知悉賣方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝、車道距離及相關號誌設備，均符合相關法令規範。
- 五、賣方點交房屋予買方後，如買方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，買方應自行負損害賠償或恢復原狀之責。
- 六、賣方為實施其服務工作，倘對執行本契約之房屋工程及設備維護等作業，須進入買方屋內進行檢修，買方應同意賣方人員進入執行檢修工作，惟因賣方人員執行檢修工作致損害或移動買方裝修時，賣方應負責修復及恢復原狀。
- 七、地下六層停車空間地面設置人孔蓋之位置及樣式，係由賣方依法規及主管機關審查核准之圖面設置，日後非經全體區分所有權人同意不得擅自變更或封閉。倘日後若須維修，全體買方須配合且同意由管理委

十、銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

第二十八條 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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但於賣方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：
 - （一）倘賣方已將房地所有權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義撤銷申報，如需買方提供相關文件或用印，買方應完全配合。
 - （二）倘賣方已將所有權移轉登記為買方時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還予賣方或其指定人。

第二十九條 送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之通訊地址送達，買方通訊地址如有變更應以書面通知賣方更正，如買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合法送達日。

第三十條 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。關於本建物個資相關約定詳附件十四

「個人資料利用同意書」。

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。

第三十一條 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。

第三十二條 準據法及合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意適用中華民國法律解決之並合意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，本契約一式二份，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。

第三十四條 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。

第三十五條 主管機關及建造執照特別註記事項摘要告知事項

- 一、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維護管理責任，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。
- 二、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維護管理責任，列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
- 三、高層建築物燃氣設備空間，請依內政部 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。
- 四、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，如有違建情事經發現屬實者，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。
- 五、「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 1 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。」

- 六、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時,提出繳納併入新北市公寓大廈專戶內之公庫代收證明,並於完成依公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後,向主管機關報備由公庫代為撥付予「公寓大廈管理員會(管理負責人)專款專用。
- 七、依本府都更處 107 年 8 月 31 日新北府城更字第 1073537608 號函說明四有關申請都市更新獎勵部分:(一)申請都市更新獎勵△F5-1-1 符合地域、風土及人文特色,並考量建築量體、造型、色彩與環境調和,涉及貴公司所提申請綠建築銀級標章部分:1、貴公司應於申報一樓樓版勘驗審查前取得銀級之綠建築證書,另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣 2,852 萬 3,100 元),於核准使用執照前繳納規定之保證金予本市都市更新基金新北市都市更新基金專戶,帳號 93011202700 臺灣銀行板橋分行)若未依協議書第 3 條於申報版勘驗審查前,取得銀級之候選綠建築證書,應於 6 個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核,逾期未提出者,本府得予廢止原核定之都市更新事業計畫;未依協議書第 6 條規定於使用執照核發翌日 2 年得銀級綠建築標章,本府則依同條規定沒入保並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告局貴公司不得提出異議。2、貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取築銀級標章,並告知受買人;銷售廣告及買賣契本府備查,如涉廣告不實情形,將透過公平法相關規定處理。3、若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響法定工程造價時,貴公司應主動告知本府,俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書。
- 八、依本府都更處 107 年 8 月 31 日新北府城更字第 1073537608 號函說明六本案申請下列都市更新容積獎勵項目,貴公司應於公寓規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式,於銷售廣告及賣契約中註記,讓買受人知悉,並納入產權移轉交代據以執行。申請綠建築設計指標應設置之相關設施(備)部分,應保用 15 年不得變更,其標章期滿前 3 個月內應由管理委員會申請繼續使用,另貴公司提撥銀級綠建築 15 年管理維護基

金新臺幣 142 萬 6,155 元,係納入公寓大廈公共基金,為專款專用,不得挪作他用。

- 九、依本府都更處 114 年 2 月 7 日新北府城更字第 1144631034 號函核定在案,申請留設人行步道面積 155.35 平方公尺),屬公共使用空間,應提供社區外不特定民眾使用,不得為約定專用部分,亦不得任意變更。前述各項之後續管理、維護及修繕工作,應由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,確實進行後續管理維護事宜。

附件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 平面圖影本
- 三、 預售屋價金信託重要約定及注意事項及信託影本
- 四、 付款明細表
- 五、 「台灣土地銀行受託信託財產專戶」存款帳號及查詢
- 六、 分管同意書
- 七、 建材設備表
- 八、 工程變更設計處理辦法
- 九、 代刻使用印章授權書
- 十、 代辦抵押貸款委託書
- 十一、 「友座豐禾」住戶規約
- 十二、 裝潢(修)工程切結書
- 十三、 住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 十四、 個人資料利用同意書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：榮座建設股份有限公司

法定代理人：陳坤地

統一編號：80177057

連絡地址：台北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

連絡電話：(02)2932-6988

不動產經紀業：

行銷公司：太揚行銷股份有限公司

法定代理人：鄭博文

統一編號：42997977

連絡地址：臺北市內湖區瑞光路 76 巷 67 號 2 樓

連絡電話：(02)7730-3388

不動產經紀人：

身分證字號：

連絡地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日