

預定房地買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：京澄建設有限公司

茲就『京澄為德』（以下簡稱本社區）預定房地買賣事宜，雙方同意訂立各項條款及其附件（以下簡稱本約），並經雙方合意訂定，以資共同遵守。

本約簽立前，賣方已提供本約於中華民國 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：京澄建設有限公司

第一條：賣方對廣告之義務

- 一、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如『建材設備說明書』（詳附件一）、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約書之一部分。
- 二、賣方於銷售現場展示空間之擺設佈置、傢俱、裝潢等物品及設施，除本契約及『建材設備說明書』（詳附件一）載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約一部分。

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地座落：

新北市鶯歌區鳳鳴段 86 地號土地一筆（以下簡稱本基地），面積共計為 2,879.12 平方公尺（870.93 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內興建之『京澄為德』（地上壹拾肆層、地下參層，共計 113 戶，以下簡稱本建物）編號 棟 樓，為主管建築機關核准民國 111 年 12 月 16 日 111 鶯建字第 00514 號建造執照，若賣方建照依法辦理變更設計或展延日期者，則依最後變更

設計或展延日期之建照為準（建造執照詳附件十二，核准之該戶房屋平面圖影本詳附件九）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）汽車停車位標示（依建造執照圖說）：

座落地下室 樓 號平面式車位：

規格 250 公分 × 550 公分 250 公分 × 600 公分
 230 公分 × 550 公分 275 公分 × 600 公分（內含
下車道面積 75 公分 × 600 公分）；屬於 法定汽車位
 自設汽車位；

座落地下室 樓 號平面式車位：

規格 250 公分 × 550 公分 250 公分 × 600 公分
 230 公分 × 550 公分 275 公分 × 600 公分（內含
下車道面積 75 公分 × 600 公分）；屬於 法定汽車位
 自設汽車位；

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本，詳附件十），
上述車位高度 210 公分，該停車位無獨立之權狀，其車位
面積含車道及其他之必要空間共計 點 平方公
尺（ 點 坪）其面積按車位（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，依下列比例計算之。

1. 全區汽車停車空間面積佔全區共有部分面積比例：
37.90%。

2. 汽車位計算：汽車車框面積 +（全區可售汽車停車位
分攤車道面積 ÷ 全區可售汽車停車位數量）

（二）汽車停車位之產權為主建物之共有部分，並依地政法令以
應有部分（持分）登記為停車位購買人共有。

（三）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汽車停車位之價款，且所購房屋
坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含汽車停車位之

應有部分（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，已確認並同意對本預定房屋之地下室應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

（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。

（五）地下室機車停車位：地下室 樓 號。
機車位規格 75 公分 × 175 公分 100 公分 × 200 公分 220 公分 × 225 公分，屬於法定機車位，其面積已含於本戶共有部分面積內。

（六）地下室自行車停車位：
地下室壹樓自行車停車空間，由買方依本約第四條之約定持分共有（其使用方式由本社區管理委員會統籌管理使用）。

（七）本社區依建築法規規劃之無障礙汽車、機車停車位，仍為共有持分可依法銷售之車位，賣方得於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。

（八）買方購買停車位須自行考量車輛寬度及預留開門空間，車位若位於柱邊或壁邊等應調整駕駛習慣。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

本戶土地持分面積為 點 平方公尺（ 點 坪），應有權利範圍為壹萬分之 ，其計算方式係以本戶房屋專有部分面積 點 平方公尺（ 點 坪）占區分所有全部專有部分總面積 9,049.95 平方公尺（2,737.61 坪）之比例而為計算。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：

共計 點 平方公尺（ 點 坪），包含：

(一) 專有部分：計 點 平方公尺 (點 坪)。

1. 主建物：計 點 平方公尺
(點 坪)。

2. 附屬建物陽台：計 點 平方公尺
(點 坪)。

(二) 共有部分：計 點 平方公尺 (點 坪)。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例 點 %。

三、前項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：壹樓管委會使用空間(一)至(三)、安全梯間、昇降機道、排煙室(梯廳)、無障礙廁所；地下室壹樓至參樓(詳附件十附圖所示部分)台電配電場所、發電機房、電錶區、垃圾儲藏室、受電箱區、A棟蓄水池、電信室、水景機房、B棟蓄水池、消防機房、雨污水機房、排煙室、不具獨立權狀之停車空間(含自行車停車位、社區使用車位、垃圾車暫停車位)、樓梯間、管道間、防空避難室(兼停車空間)、緊急用昇降機、無障礙昇降機；各棟壹樓(含)以上梯廳、排煙室、樓梯、管道間、緊急用昇降機、無障礙昇降機；屋頂突出物、排煙室、水箱、水錶室、昇降機機房…等及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本社區共有部分總面積計 7,679.16 平方公尺 (2,322.95 坪)；專有部分總面積計 9,049.95 平方公尺 (2,737.61 坪)。前款共有部分(經扣除汽車停車位面積後)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，賣方則一次無息退還已收價款，買方不得再請求任何損害賠償。

四、依第三條計算之面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本條規定互為找補，計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

五、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，若有誤差以平方公尺為準。

第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣（以下同） 仟 佰 拾 萬元整。

一、土地價款： 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋價款： 仟 佰 拾 萬元整。

（一）專有部分： 仟 佰 拾 萬元整。

1. 主建物： 仟 佰 拾 萬元整。

2. 附屬建物陽台： 佰 拾 萬元整

（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分： 仟 佰 拾 萬元整。

三、汽車停車位價款： 佰 拾 萬元整。

四、上述各項價款已包括房屋結構、裝修工程（以附件一建材設備說明書為準）等一切費用，買方應依附件（二）『房地付款明細』之各期付款方式繳付予賣方。

五、本買賣價款不包括本約第廿一條之費用，且雙方約定均不得以物價波動、市場行情變動或其他因素之影響而要求增減。

第六之一條：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_____（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（詳附件十四）

本公司與依公司章程規定得對外保證之澄果建設有限公司（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，買方應按已完成之工程進度所定『房地付款明細』（詳附件二）之規定，於工程完工後按期如數一次給付賣方，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、買方應於接到賣方繳款通知七日內，以中文繁體字開立賣方指定抬頭『京澄建設有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方；或以現金；或轉帳、匯款方式直接存入賣方指定之銀行帳戶：

銀行別：臺灣土地銀行南桃園分行

戶名：京澄建設有限公司

帳號：114 - 001 - 01083 - 8

- 三、若買方以支票繳付期款或遲延利息者，倘該支票不能兌現，視為買方未依約定繳款。
- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新臺幣幣值，作為賣方實際收款金額(依實際結匯單據為準)，若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、買方若不需辦理貸款或欲減少貸款金額者，應於接獲賣方通知對保時知會賣方，其貸款之差額應依下列時間支付予賣方：
 - (一) 取得使用執照後，依賣方通知日期由買方繳交原預定貸款金額或減少貸款金額之百分之五十。
 - (二) 取得產權移轉契稅繳款書後，由買方繳交原預定貸款金額或減少貸款金額之百分之五十。

第八條：逾期付款之處理方式

- 一、依前條約定，若買方逾期達五日仍未繳清各期應繳款項或已繳之票據無法兌現時，買方應負遲延給付責任，自該期繳款截止日起加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併繳付予賣方。
- 二、若買方逾期達二個月(含)以上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，雙方同意依本約第廿四條之約定辦理；但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)。

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：本建物地下層共參層，總面積5,332.38平方公尺(1,613.04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2,910.40平方公尺(880.40坪)由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予買方。
- 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。
- 四、法定空地、露台、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。買方同意就本契約有關法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台之使用方式及權屬之管理約定，簽立『分管協議書』（詳附件六），視同為區分所有權人相互間對於共同使用部分及公共事項之使用管理之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，買方願遵守本契約有關管理約定及住戶管理規約（草約）之約束。上述約定效力及於買賣雙方權利義務之繼承人或承租人等，買方應明確告知之。
- 五、本社區中庭設置之無壁體花架不得加設頂蓋；嗣後區分所有權人會議，不得為約定專用，亦不得任意變更。

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（主管建築機關核准之竣工圖說為準）及本契約『建材設備說明書』（詳附件一）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（一）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、本建物之建築工程應在民國 112 年 6 月 30 日之前開工，民國 116 年 6 月 30 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；惟賣方得依實際施工進度提前取得使用執照，並依約辦理交屋（指各戶專有部分），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、賣方如逾期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，即視為賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、本預定建物之外水、外電、電信及瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。

第十二條：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（僅配管至工作陽台供熱水器使用）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、前項接通自來水、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。
- 三、達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，（本項天然瓦斯管路申請代辦不含店舖及其夾層），基地範圍內之天然瓦斯配管、基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，其管線費及相關費用由賣方負擔。瓦斯錶之申請安裝，由買方於交屋後自行辦理。
- 四、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應一次載明於驗收單上，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。

第十三條：房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記，除另有約定，依其約定者外，賣方應於使用執照核發日起四個月內，備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記，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，賣方應於使用執照核發日起四個月內，備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

- 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後，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、本契約房地產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。
- 六、買方應於使用執照領取後經賣方通知七日內提供有關證件，並於辦理所有權移轉登記時（契稅繳款書取得時）預繳應繳之一切稅規費（賣方代繳後如有餘額，應於交屋時無息退還買方）。日後如需買方出面、補蓋印章、補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，不得藉故延誤；買方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件，如有逾期，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。
- 七、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，買方應負損害賠償之責。
- 八、買方尚未付清價款、已付價款未兌現、延遲利息、違約金及各項稅規費並履行本契約各條款完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之產權權狀、相關憑證等資料及相關從物（如鑰匙…等）有留置之權，俟買方付清價款及各項稅規費並履行本契約各條款完畢，由賣方連同房地一併交付買方。
- 九、雙方同意本戶土地持分產權移轉以移轉當年度之土地公告現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報；房屋產權移轉以移轉當年度之建物評定現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報。

第十四條：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交屋，買方同意於賣方通知交屋起（即金融機構貸款撥付日）____日內，不論是否欲行遷入，須辦妥一切交屋手續，並以現金或銀行、郵局開立之支票繳納尚未如期付清之下列款項：
 - （一）房地買賣總價及因逾期付款加計之遲延利息。
 - （二）依本契約應由買方負擔之代辦費用及繳納之稅捐。
 - （三）政府規定及其他應由買方繳納之規費。
 - （四）依預定房地買賣契約書所應繳付之款項（含交屋保留款）。
 - （五）其他依本契約應由買方負擔之款項。
- 二、交屋時賣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）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。
- 三、第一項之稅捐及相關費用，不論其收據之抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 四、經賣方通知交屋____日內，買方應配合辦妥交屋接管手續，若經賣方催告仍未交屋者，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、交屋時，買方同意本房屋之驗收點交以買方專有部分及停車位為範圍。其他共有部分，考量因其為共同使用，委由第一屆之社區管理委員會另行代為統一辦理點交，不列入各戶交屋範圍，買方不得以此部分未完成拒絕辦理交屋。
- 六、前項共同使用部分，買方同意賣方應於使用執照核發日起六個月內全部完成。買方並全權授權賣方在點交管理委員會前就該部分代為管理與維護。
- 七、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務書（等同遷入證明）、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管委會）及賣方代繳稅

費之收據交付買方，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

- 八、本約土地（房屋基地）因係持分所有，以辦理交屋手續時交付土地權狀視同基地持分之點交。
- 九、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用；若擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。
- 十、買方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶之水、電費、天然瓦斯(若有)等費用。

第十五條：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、社區共有部分管理費（以下簡稱社區管理費）負擔：
 - （一）雙方同意自交屋日起由買方依『住戶管理規約（草約）』（附件八）之約定金額按月繳付社區管理費，日後若本社區區分所有權人會議依法修改規約或另行決議訂定不同之收費標準時，買方即應依該通過之規約或決議之新收費標準繳納管理費。
 - （二）社區管理費支付內容包括：管理服務人員之薪資費用、公共設施（含機電設備、美化植栽…等）之維修保養費用、公共水電費、清潔費及其他必要行政費用…等。
- 三、賣方完成第一屆管理委員會成立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、賣方應依公寓大廈管理條例第十八條之規定就本建物總工程造價提列公共基金提存於主管機關之公庫，於成立管理委員會並完成報備，及依公寓大廈管理條例第五十七條之規定完成公共設施之

移交後，由公庫代為撥付。倘法令有所修正或釋義，則依修正公佈或釋義後新規定向主管機關報備成立。另社區之管理委員會成立後，如於三個月內與賣方完成公共設施移交程序時，賣方同意提撥新臺幣壹佰萬元整作為社區之回饋金；如超過三個月於四個月內與賣方完成公共設施移交程序時，賣方同意提撥新臺幣伍拾萬元整作為社區之回饋金；如逾四個月期限始與賣方完成公共設施移交時，賣方則無提撥回饋金之義務，且買方不得以此再向賣方請求其他補償。

第十六條：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)負責保固壹拾伍年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固壹年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證；但因天災等不可抗力因素或因買方自行變更設計、個人使用不當、自然耗損或不可歸責於賣方之事由所致者，賣方不負保固責任。
- 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、社區共有部分及公共設施自賣方通知點交社區管理委員會或管理負責人之日起(縱社區管理委員會或管理負責人遲延點交，仍以通知點交日起算)負保固責任，主要結構部分(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)保固壹拾伍年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚、廚具、衛浴、公共設施、給排水系統、機電設備、電梯設備、消防設備、發電機設備…等)保固壹年。
- 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…等耗損物件、壁面之污損或伸縮細紋)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

第十七條：貸款約定

- 一、本約買賣總價中『銀行貸款』期款新臺幣 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，買方並應使該承貸金融機構向賣方確認買方獲核之實際金額及同意逕將買方之貸款金額撥付予賣方或代償賣方之原貸款債務，日後倘需補繳文件、配合辦理簽名或蓋章時，買方悉應依貸款機構或賣方、地政士通知之時間會同辦理完成。
- 二、買方如委託賣方向金融機構代辦貸款以資抵繳買賣價款者，應於簽立本契約時，另書立『代辦貸款委託書』（詳附件四）；買方如自洽其他金融機構辦理貸款者，應於簽立本契約同時，另書立『自洽貸款協議書』（詳附件五），並須遵守下列事項：
 - （一）買方應配合金融機構之規定及賣方之通知辦妥相關貸款手續。
 1. 所稱之貸款手續包含但不限於完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付文件，並將該等文書及存摺交付賣方或金融機構之承辦人員收執，以及於簽約同時開立與預定貸款同額之擔保本票壹紙或提供相當之擔保予賣方。
 2. 前目所指貸款擔保本票，如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力，賣方收到貸款全額及買方補足之差額後，於交屋時應返還該紙本票。
 - （二）買方同意以所購得之房屋全部產權及其土地持分（以下簡稱本戶房地產權）提供擔保，並由賣方所指定之地政士代為辦理抵押設定登記予承貸之金融機構。
- 三、若買方洽定辦理之銀行貸款金額少於預定貸款金額時，其差額依下列約定處理：
 - （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，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天，若未磋商載明，即約定為三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、買方若指定其他金融機構辦理貸款者（買方自行指定銀行除經賣方同意，否則以一次為限），除仍須依本條規定配合辦理外，相關所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

五、買方洽辦貸款之金融機構若因可歸責於買方因素致無法獲貸原約定金額，或評估本戶房地可貸金額不足預定辦理金融機構貸款之額度時，其無法獲貸之差額部分應依下列時間或接獲賣方通知日起_____天（不得少於三十天，若未磋商載明，即約定為三十天）以現金繳付予賣方：

（一）取得使用執照後，依賣方通知日期由買方繳交無法獲貸之金額或差額之百分之五十。

（二）取得產權移轉契稅繳款書後，由買方繳交無法獲貸之金額或差額之百分之五十。

六、本條貸款約定之可歸責買方因素如下：

（一）買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定之條件不符合者。

（二）買方有其他原因致金融機構拒絕貸款申請或不同意撥款者。

（三）買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。

（四）買方自動放棄辦理貸款或無本約約定事由而阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

- (五) 買方中途決定不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - (六) 買方非首購貸款客戶致貸款金額或貸款成數受有限制者。
 - (七) 買方主動向金融機構表明拒絕辦理貸款、暫緩撥付貸款、附帶條件撥款、附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者。
 - (八) 其他可歸責於買方之事由。
- 七、辦理貸款及抵押權設定及其他因辦理貸款及抵押權設定而須支付之規費、房貸保險費（含火險、地震險）及地政士服務費等，由買方全額負擔。
- 八、賣方於買方辦妥金融機構貸款對保等相關手續後配合辦理所有權移轉及抵押權設定登記事宜，但若買方有應先行繳納約定貸款金額或貸款差額情事者，賣方於買方繳納約定貸款金額或貸款差額完成後始辦理所有權移轉登記及抵押權登記事宜。
- 九、辦理金融機構貸款或其他作業所須之各項謄本資料，買方授權賣方或地政士得逕行代為申請後轉交使用。
- 十、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十八條：貸款撥付

有關前條銀行貸款為本契約買賣之期款而非交屋保留款，買方應於產權登記完竣並由金融機構設定抵押權或買方簽定撥款委託書交付貸款之金融機構後，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，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或通知金融機構終止或暫緩撥付貸款金額予賣方，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延或拒絕辦理。

第十九條：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。
- 四、於本契約簽訂後，買方因個人因素欲更換戶別、車位、增減裝修（潢）工程者，應經賣方同意。若經賣方同意更換時，買方除應繳納本契約房地總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費予賣方外，其他因更換所增加之一切費用均由買方負擔。

第廿條：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，按繳費期間日數比例負擔，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔（不論遷入與否均歸買方負擔）。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（不論遷入與否均歸買方負擔），並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿一條：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，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，因其而增加之土地增值稅由買方負擔。
- 二、房地產權移轉及抵押設定所生之契稅、印花稅、登記規費、書狀費、代書費、火災保險費、地震保險費與各項手續費，悉由買方負擔。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（契稅繳款書取得時），經賣方通知七日內預繳新臺幣 拾 萬元整予賣方，嗣後憑單據於交屋時結算，多退少補，並不論其收據抬頭是否為買方，均願負擔之。

五、如有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第十四條所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

第廿二條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本契約房地產權清楚，並無一物數賣、無權占有他人土地或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，不得因此損害買方之權益。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、賣方若因銀行融資而有設定之他項權利，買方若不辦理貸款者，賣方於收取全部款項後負責塗銷之。
- 三、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他相關法令規定辦理。

第廿三條：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。

第廿四條：違約之處罰

- 一、賣方若違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』及『賣方之瑕疵擔保責任』之規定時，即為賣方違約，買方得解除本契約；解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，並應按房地總價百分之____（不得低於百分之十五）支付違約金，但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，買方不得另行請求賠償。
- 二、買方如有違反有關『付款條件及方式』之規定，賣方得解除契約並沒收依房地總價百分之____（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，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。
- 三、賣方或買方有本條第一項或第二項可歸責之事由致本契約解除

時，本戶房地由賣方收回另行處分，若賣方已將房地產權辦妥移轉登記為買方名義者，買方應依賣方通知之時間配合辦理所有權登記返還予賣方，其因而增加之稅費及依第廿一條所定一切稅費均由違約之一方負擔。

四、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，雙方同意無條件解除本契約，賣方應將所收價款，依法定利率加計利息退還買方，買方不得異議。

五、買賣雙方除依本條第一、二項之請求外，不得另行請求其他損壞賠償；因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

第廿五條：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。

第廿六條：工程部分

一、本房屋之供水、供電、受訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置，均依照主管機關設計指定位置裝設，買方同意按設置目的善加管理及維修。

二、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工。

三、本大樓所需之公共管道間、排風口及供水、供電、電信、瓦斯、消防等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝設，倘該公用事業主管單位或賣方因工程需要，有變更位置或予以增設時，不另行通知，買方同意配合為之，惟增修費用由賣方負擔。

四、賣方負責辦理申請本契約房屋水電及天然瓦斯管路之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機構作業程序為準。

第廿七條：社區共有部分及公共事項之使用管理及用益約定條款

一、為維持社區之維護管理工作，買方知悉並同意自交屋日起，不論已否遷入，按月繳付共有部分管理費、定期保養費、常態性公共水、電費、清潔費…等相關管理費用。

二、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，賣方於依法（約）代為管

理期間有權安排可靠之安全清潔物業管理顧問公司成立管理中心直接維護管理。

- 三、起造人依法提列繳交新北市政府公庫之法定公共基金新臺幣貳佰壹拾參萬肆仟陸佰陸拾玖元整，依公寓大廈管理條例第十八條之規定完成共用部分點交及用印後，由管理委員會據以向縣、市主管機關報備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。買方及管理委員會不得要求賣方額外提供管理基金或以任何理由要求賣方支付其他款項。
- 四、為維護全體住戶之公共權益，交屋後須裝潢者，每戶應繳交裝潢保證金新臺幣伍萬元整予賣方，俟裝潢工程完畢，確認無損壞公共設備或無裝潢廢棄物未清除完畢時，無息返還。如買方有損壞公共設備或裝潢廢棄物未依賣方規定時間內完全清理復原，賣方有權利代為修繕及清理，其費用由裝潢保證金中扣除。
- 五、建築基地內之法定空地、露台、梯廳、排煙室、屋頂平台…等，買方不得私自設置任何工作物，惟買方為美化環境、提昇用益效能並兼顧安全管理需要，同意委由賣方於建築基地內之法定空地、露台、梯廳、排煙室、屋頂平台…等區域設置社區採光罩、外觀夜間燈光、公共庭園（種植綠樹及花卉）、音響喇叭、庭園燈、店面招牌；於壹樓門廳設置接待大廳、物業櫃檯、無障礙廁所、休憩區、宅配室、健身房、桌(撞)球、閱覽區/家教室、Lounge bar、排煙室設置信箱區…等其他公共服務空間，並交付建築基地內全體住戶使用，及其維護及存廢，概由主管機關及日後住戶成立之區分所有權人會議及管理委員會依法自行處理，與賣方無涉。
- 六、本社區之門廳、中庭、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、外牆，賣方及委託之銷售公司為銷售目的，得於銷售期間無償使用及帶領客戶參觀，買方、管理委員會及委託之物業管理顧問公司不得藉任何理由或透過區分所有權大會決議禁止使用、參觀或另訂立管理辦法妨礙賣方及其相關人員進出之自由，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

第廿八條：買方授權賣方代刻印章乙枚，並於簽約之同時書立『代刻印章委託書』（詳附件三），以便於辦理本戶房地產權之移轉及抵押設定貸款及本約其他事項等相關手續，並授權賣方依其內容使用。

- 本約附件：
- (一) 建材設備說明書
 - (二) 房地付款明細
 - (三) 代刻印章委託書
 - (四) 代辦貸款委託書
 - (五) 自洽貸款協議書
 - (六) 分管協議書
 - (七) 社區休憩設施規劃及各戶施工委託同意書
 - (八) 住戶管理規約（草約）
 - (九) 各層平面示意圖
 - (十) 地下室壹、貳、參層公共面積及車位分佈示意圖
 - (十一) 壹層公共面積美化示意圖
 - (十二) 建照影本
 - (十三) 個人資料保護法告知事項
 - (十四) 同業連帶擔保核准函、審核表影本

立契約書人：

買 方 ：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址 ：

聯 絡 地 址 ：

聯 絡 電 話 ：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址 ：

聯 絡 地 址 ：

聯 絡 電 話 ：

賣 方 ：

京澄建設有限公司

代 表 人 ：

蘇松棧

統 一 編 號 ：

28576005

地 址 ：

桃園市桃園區新埔五街 106 號 2 樓

電 話 ：

(03) 317 - 6568

中 華 民 國 年 月 日