

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：耕薪都市更新股份有限公司

德謙建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【耕謙駢】大樓房地預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 《契約審閱期》

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：_____

賣方：耕薪都市更新股份有限公司

賣方：德謙建設股份有限公司

第二條 《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。

第三條 《房地標示及停車位規格》

一、土地坐落：

新北市汐止區中正段 206、207、210、211、214、217、218 地號等共 7 筆土地，面積共計 1074 平方公尺 (324.89 坪)，使用分區為都市計畫內商業區、第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建【耕謙駁】(以下簡稱本案) 為主管建築機關 110 年 10 月 19 日核准 110 汐建字第 00505 號建造執照(詳如附件一)，買方承購第 _____ 棟第 _____ 樓房屋壹戶，(房屋平面圖詳如附圖一)。

三、停車位性質、位置、型號、編號、規格：

(買方：有購買停車位 未購買停車位)

(一)買方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，依建造執照圖說為地下第_____層，編號_____號之停車空間計壹位，該停車位有 無獨立權狀。

(二)車位規格：

平面式-特大車位 長600CM、寬250CM、高210CM

平面式-大車位 長550CM、寬250CM、高210CM

平面式-小車位 長550CM、寬230CM、高210CM

機械式-上層(容車尺寸)

長480CM、寬200CM、高210CM

(置車板尺寸)長488CM、外寬230CM

機械式-下層(容車尺寸)

長約480CM、寬200CM、高180CM

(置車板尺寸)長510CM、外寬230CM

車位平面圖詳如(附圖二)

另含車道及其他必要空間如(附件五)所示。

(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，依比例計算之。如停車空間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，計算方式如(附件五)所示。

(四)賣方所規劃之大汽車位或小汽車位均按新北市政府工務局核發之圖說施作。

(五)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。

第四條 《契約總價及房地出售面積》

本契約買賣總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、本契約房地出售面積標示及房屋、車位總價詳(附件三)說明所載。

二、本契約面積說明，包含之項目、計算方式詳(附件五)。

三、本條文所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第六條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

第五條 《共用部分項目、總面積及面積分配比例計算》

一、共有部分(大公、車公)

本房屋共有部分項目包含:車道、管委會空間A、管委會空間B、管委會空間C、梯廳、無障礙廁所、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、陽台、室內安全梯、戶外安全梯、梯廳、梯間、機房、電梯機房、水箱一、水箱二、防空避難室兼停車空間、汽車停車空間、不具獨立權狀之停車空間、行動不便汽車停車空間、行動不便機車停車空間、發電機室、電信室、台電配電場所、受電箱、機車停車空間、水箱、垃圾暫存空間、消防機房、消防水箱、機房，此外依法令應列入共用部分面積之項目皆屬之。

二、本【耕謙馱】共有部分(大公)總面積計 2468.8 平方公尺 (746.81 坪)，主建物總面積計 5136.16 平方公尺 (1553.69 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算，其面積係以本【耕謙馱】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

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、依本約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(即陽台)、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、前開之土地面積、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 《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

本契約房屋地下室共計二層，總面積 1812.36 平方公尺 (548.24 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分即依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 794.95 平方公尺 (240.47 坪)，汽車停車位共 40 部持分面積，並由賣方依法定設置汽車停車位專用使用權部分另行出售予各該承購戶，本契約買方不論是否購買停車位均同意簽訂本契約之分管同意書(附件六)並遵守該協議之約定。未購買停車位之承購戶並已充分認知所購房地總價係不包括私有停車位之價款，除因共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認且同意對本契約房地之地下一層至地下二層汽車停車位不得主張任何權利，包括使用管理權等。

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。

五、本條之使用分管協議由區分所有權人簽訂分管同意書(附件六)約定之。

第八條 《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台新國際商業銀行股份有限公司並由台新建築經理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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件二)

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 《付款條件及逾期付款之處理方式》

一、買方應依付款明細表(附件四)約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。賣方就所收款項分別開立發票予買方收執存查。

賣方指定之銀行專戶：台新國際商業銀行 建北分行

帳號：_____

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶-耕謙駁

二、除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每期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。

- 三、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。
- 四、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之建材設備表施工(附件七)，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、健康及財物之損害者，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 111 年 7 月 19 日之前開工，民國 116 年 2 月 19 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：：

1. 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。
 2. 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、買方同意自來水箱、機電設備空間(消防/電信/污水/瓦斯/有線業者)、進排氣管道、消防泵浦室、台電配電場所、電錶室、受電箱室、發電機室、消防水箱…等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之。
- 四、買方同意不得因本大樓之建築工程各期工程進度順利或提前完工，遲延給付或拒絕給付任一期款或遲延履行買受人義務，亦不得對賣方提出任何請求或主張。

第十二條 《工程其他約定》

- 一、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，買方同意不提出任何主張。
- 二、本大樓之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。

- 三、瓦斯管線、排水、排氣管(以明管方式設置於各戶工作陽台)、供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該設置位置。
- 四、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- 五、浴室排放氣及廚房排煙設計採當層排放，如(附圖一)所示，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，管路途徑以賣方施工為準。
- 六、買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第十三條 《建築設計變更之處理》

- 一、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，惟浴室及廚房位置不得移動，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得以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；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，賣方亦得不受理變更。
- 二、建築設計變更之申請依下列各款為之：
 - (一)買方應於賣方書面通知之期限內為之，逾指定期限賣方得逕依原圖說施作。此項變更申請以一次為限。若因買方要求再次變更，須經賣方同意，且賣方得逐次加收管理費用每次新台幣參仟元整(變更項目之工料費另計)。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

- (二)辦理變更時，買方需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，且不得有違建管法令等之規定。
- (三)買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
- (四)工程變更或選認事項如買方無法簽認時，則依原圖及賣方選定建材施工。
- (五)室內建材設備買方應就賣方所提供之建材完成選樣手續。廚房範圍裝修(含天花板、壁磚、地磚)取消者，廚具設備則辦理全套減帳或提供提貨券方式，該範圍亦不付保固責任。浴廁內部裝修(含門框、天花板、壁磚、地磚)取消者，其內部防水工程則不施作及減帳，該範圍亦不付保固責任。衛浴設備可選擇減帳或點交不安裝。如買方所欲選用之建材(含顏色)不在賣方提供之範圍內時，由買方於交屋後自行處理，賣方則將原設計之建材價款以減帳方式退予買方。

(六)分離式主機安裝位置由賣方統一規劃，不得變更。

- 三、若賣方提供之室內材料及色系不符買方需求，則買方得辦理工程變更減帳，買方不得要求自行提供材料交由賣方代為施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。
- 五、工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表上簽認後，由賣方寄出工程追加款繳款通知單，買方需於繳款期限內繳清工程追加款始確定變更有效，若買方未如期繳清追加款，則視為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，則於交屋時一併結清。

第十四條 《房地轉讓條件》

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、第二項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、買方應使繼受人知悉了解並遵守本契約之一切規定，且不得要求高於本契約約定之預定貸款金額及超過本契約之約定，若繼受人未能遵守本契約之一切約定或買方與繼受人間有任何糾紛造成賣方或繼受人之任何損失，概由買方負完全賠償責任。
- 四、買方對繼受人有關繳款及應辦手續仍應負保證履行之連帶保證人責任。至因轉售所衍生之一切稅費、房地合一稅，概由買方負擔支理。

第十五條 《貸款約定》

本契約第四條買賣總價內，買方應給付賣方之部份價款：
新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(詳附件四)，
依下列方式辦理：

一、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方辦理取得本大樓房地契稅單時，買方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予賣方。繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

二、辦理貸款

(一)委辦貸款

1. 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款者，應同時簽立委託代刻印章及使用同意書(附件九)、委辦貸款委託書(附件十)、委託領取貸款授權書(附件十一)，並依賣方通知期限二十日內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續，逾期未履行者，賣方得依本契約第九條約定處理。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各點處理：
 - (1)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A. 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。
 - B. 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。
 - C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(2)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。

(3)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。

(二)自洽貸款

- 1.買方若欲自洽金融機構辦理貸款，或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，享有政府所舉辦之優惠貸款利率。買方應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限內完成貸款對保手續，否則賣方得拒絕配合買方提出自洽金融機構貸款之申請，並視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
- 2.買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽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、擔保物使用用途、貸款金額及買賣契約書等），並應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限後二十日內，以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向賣方提出申請，逾期賣方得拒絕配合買方自洽金融機構貸款之申請，賣方得逕行依買方於賣方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即將預定貸款金額撥入賣方帳戶內。

3. 賣方應於取得使用執照及買方依前目約定申請後，將房地估價必要資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本等）交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
4. 買方應於賣方交付自洽金融機構貸款所必需之房地相關估價資料起十個工作天內，辦理完成自洽金融機構之申貸手續（包括自洽金融機構之估價、確定核貸金額、貸款對保手續及借據影本等），買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票；並提供自洽金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」及抵押權設定書等其它貸款證件交付予賣方，逾期未履行完者，每逾一日買方應加計依預定貸款金額計算萬分之二滯納金予賣方；買方逾期超過二十個日曆天時，則視同買方放棄自洽金融機構之申請，賣方得逕行依買方於賣方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即將預定貸款金額撥入賣方帳戶內。
5. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，預定貸款金額應撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則買方應依預定貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予賣方。
6. 賣方於確認收受買方自洽金融機構將預定貸款金額撥付予賣方帳戶內後，應將買方辦理由賣方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。

7. 買方因自洽金融機構貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

(三)買方同意不論不辦貸款或委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 買方自願減少預定貸款金額或核貸金額不足預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續同時繳納，貸款差額則應於賣方通知期限內繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額或貸款差額時，賣方得依本契約第九條約定處理。

2. 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理。

3. 買方同意本房地產權之移轉、辦理貸款抵押設定及實價登錄等登記手續，委由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本、抵押權設定書等）及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

4. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費、保險費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳依本契約第十六條約定處理。

5. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方依約應付予賣方一切款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
6. 金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知書所載交屋日前之利息應由賣方返還買方。
7. 倘買方要求自辦保險(住宅火災保險、地震險)者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

三、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，但如買方如採不辦貸款之付款方式支付，則逕依本條第一項不辦貸款之約定於賣方通知繳款期限內繳納該期價款。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款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付預定貸款金額予賣方，否則視為買方違約，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利，並得依本契約第九條約定處理。

第十六條 《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

房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反第一項、第二項約定，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：

1. 依契約約定支付款辦法，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款之遲延利息。
2. 賣方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件（三方簽署完成），並應開立與付款明細表（附件四）預定貸款金額同額之禁止背書轉讓且免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。
3. 前二項之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，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。

第十七條 《稅規費暨相關費用負擔約定》

一、買方應負擔項目

- (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。
- (三)產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費、辦理貸款、抵押設定及實價登錄等相關費用、保險費、水電費、瓦斯裝錶費及保證金、各項政府或公用事業單位等所開具之稅規費或保證金由買方負擔。
- (四)本條所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，於賣方通知預繳時向賣方繳付，並於交屋時結清，多退少補。
- (五)買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費

用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

- (六)基於維護大樓住戶生活品質及確保公共設施保持正常運作下，買方同意除本大樓全部之公共設施用電、用水，由賣方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費分攤至各戶；買方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更分攤方式。本約房屋之電錶或水錶若因區分所有權人個人因素遭致拆除，則該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費及水費部分，此款項計算方法以本大樓公電或公水同期帳單為準，視同管理費納入管理費用收取。
- (七)為維護本大樓之良好生活品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意於接獲賣方通知時，預繳依下列收費標準計算之六個月管理維護費用：

1. 店鋪：

各戶依總坪數計算每月每坪新台幣 70 元。

2. 住宅房屋：

各戶依總坪數計算每月每坪新台幣 85 元。

3. 平面汽車停車位：

依每月每位計算新台幣 600 元。

4. 機械式汽車停車位：

依每月每位計算新台幣 800 元。

5. 上述預繳之管理維護費用為支付賣方代管本大樓期間之管理維護費用(包含但不限於：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施水費、電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等)，該管理維護費用於賣方擔任本大樓之管理負責人期間由賣方負保管之責，賣方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間已支付之所有管理費用並結算上述預

收之六個月管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會統籌運用，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。

6. 自通知書所載之交屋日起三十日後，本房地所發生之一切管理維護費應由買方負擔，買方不得以本大樓公共設施未移交等任何事由拒絕支付。

二、賣方應負擔項目

(一) 土地增值稅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，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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二) 本房地通知書所載之交屋日前之地價稅及房屋稅。

(三) 建物所有權第一次登記相關費用。

(四) 本房地之水、電裝接工程費用。

(五) 自通知書所載之交屋日起三十日內所發生之水、電費、瓦斯基本費及通知書所載之交屋日前之管理維護費。

(六) 賣方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之。

(七) 其他依本契約約定由賣方應負擔者。

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、前三項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第十八條 《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：

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 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。

第十九條 《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項義務：

1. 賣方付清因遲延完工所應負之遲延利息於買方。
2. 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。
3. 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。
4. 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、買方應於賣方通知書所載之交屋日起_____日內配合辦妥交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。如買方不配合交屋，則本約房地於賣方上開通知期限屆止時視為已點交並交屋完成，賣方不負任何保管責任，本約房地之風險概由買方承受負擔，並視為賣方應履行之義務已全部履行。

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、交付其他相關事宜

買方應於賣方通知交屋期限內付清前條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

(一)買方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予賣方，於買方完成履行本款義務前，賣方得逕行驅逐買方之佔用，如因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。(若買方已依約繳清依本契約所載之一切應付予賣方之款項，然卻未依本契約完成交屋手續，即逕行進入裝修、裝潢或搬運物品時，即視為買方無條件依現狀驗收合格交屋完成，賣方應履行之義務均已履行，且賣方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。)

(二)為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，買方知悉

並同意本大樓之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司維護管理，其費用由本大樓全體區分所有權人共同負擔。

第二十條 《共有部分之點交》

一、建物所有權人登記之區分所有權人及比例達半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會，賣方並自本大樓第一戶通知交屋日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，擔任本預售屋共用部分管理人，於成立管理委員會或選任管理負責人或住戶代表後十五日內將共用部分移交之，並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。倘若有瑕疵或其他未盡事宜，買方應詳細載明於移交驗收單上，要求賣方限期負責完成修繕；除有重大瑕疵明顯不能使用外，不得藉故拒絕或延遲辦理移交手續，否則賣方不負公共設施保管責任，並視同管理委員會（或買方）自動完成公共設施點交作業。

（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。

二、賣方於完成管理委員會交接時，應將申請使用執照提撥之公共基金及公共開放空間管理維護基金併同移交

之。

三、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約約定內容詳如(附件十四)之規定。

第廿一條 《保固期限及範圍》

一、保固事宜

(一)本契約房屋自完成交屋日起，如有可歸責於買方之原因未辦理交屋時，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，針對：

1. 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。
2. 固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固二年，室內防水工程保固二年。
3. 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。

二、本大樓公共設施自取得本大樓使用執照核發日起負責保固二年。

三、前兩項規定若因買方、使用人或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞(包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等任何非可歸責於賣方之事由而毀損者，不適用之。

四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第廿二條 《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前或其他約定之期日___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。

第廿三條 《不可抗力因素之處理》

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收已兌現價款加計法定利息退還買方。

第廿四條 《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、買方依前二項解除契約時，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第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記予買方，買方應配合賣方之作業，於解約後七日內將房地產權登記予賣方或其指定人，其因此所增加之稅賦、規費，應由違約者負擔。

第廿五條 《連帶責任約定》

- 一、買方如為未成年人，無行為能力人應由其法定代理人代理簽約，限制行為能力人應由其法定代理人代理簽約或出具書面同意書予賣方，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人同意視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約。倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

第廿六條 《留置權約定》

買方於尚未付清價款、已付價款未兌現、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產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權，買方絕無異議。

第廿七條 《基金運用》

- 一、管理委員會應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關完成設立，由公庫代為撥付公共基金及公共開放空間管理維護基金，管理委員會應設專戶儲存，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 二、買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之基金金額或以任何理由要求賣方支付其它款項。

第廿八條 《相互通信方式》

買賣雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，視為意思表示已送達，並以郵局第一次投遞日期為意思表示送達之日期。

第廿九條 《買受送達代收人》

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；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。

第三十條 《合意管轄法院》

因本契約而涉訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第卅一條 《契約及其相關附件效力》

一、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。

二、本契約壹式參份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

第卅二條 《未盡事宜處理》

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、信託說明書
- 三、出售標示及買賣總價款說明
- 四、付款明細表
- 五、面積說明
- 六、分管同意書
- 七、建材設備表
- 八、個人資料保護法告知同意書
- 九、委託代刻印章使用同意書
- 十、委辦貸款委託書
- 十一、委託領取貸款授權書
- 十二、自洽貸款協議書
- 十三、裝潢施工管理辦法
- 十四、住戶管理規約

附圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、汽車停車空間平面圖
- 三、約定專用及樓層平面圖
- 四、房屋立面圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地

電 話：

E - M A I L：

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司

負 責 人：黃張維

統 一 編 號：28175141

連 絡 地 址：台北市松山區八德路三段20號7樓之1

電 話：(02)6600-3688

賣 方：德謙建設股份有限公司

負 責 人：洪輝堅

統 一 編 號：42822056

連 絡 地 址：台北市大安區安和路二段5號4樓之3

電 話：(02)2704-9477

不動產經紀業公司：樂勤行銷有限公司

負 責 人：徐聖雄

地 址：台北市內湖區洲子街50號5樓

統 一 編 號：53359028

公 司 電 話：(02)2504-1111

不動產經紀人：徐聖雄

經紀人證照號碼：(99)桃縣字第00473號

中 華 民 國 年 月 日