

土地預售買賣契約書

買方：

立土地預售買賣契約書人

賣方：

茲為土地產權買賣事宜，雙方同意訂定本『帝利采極土地預售買賣契約書』（以下簡稱本約），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），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：_____

賣方簽章：_____

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買賣標的，為契約之一部分。

第二條 土地標示

一、土地坐落：

即坐落在新北市汐止區福德段 274、399、405 地號等三筆土地（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記）（以下簡稱本基地），土地登記簿謄本面積合計為 268.03 m²（81.08 坪）；其所屬都市計畫使用分區為第二種住宅區。

二、本約土地上之建物由買方另向帝利建設股份有限公司價購，且本約與買方和帝利建設股份有限公司所簽定之『帝利采極房屋預售買賣契約書』建物編號_____棟_____樓共計_____戶兩件契約為連立契約，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

第三條 土地買賣面積及認定標準

一、本約房屋之土地持分應有權利範圍為壹拾貳分之壹，土地持分面積為_____m²（_____坪）。

二、房屋之土地持分計算方式係以：由買方按買受專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算（相關面積詳房屋預售買賣契約書第三條第一項面積說明）。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。

三、依第一項計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部份，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，分別以土地價款，除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算；如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第四條 土地買賣總價

本約土地買賣總價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第五條 履約保證機制

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。

價金返還之保證

本預售屋由○○銀行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，由陽信商業銀行內湖分行負責承作，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，但賣方無法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，賣方依約定完工或交屋者，買方可持本契約可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同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約完工或交屋者，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。

第六條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應依「附件一土地價款分期繳付表」所列之應繳款款項金額及約定之繳款日，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，銀行：陽信銀行內湖分行，帳號：078420018288】或以中文繁體字開立賣方指定抬頭【陽信商業銀行受託信託財產專戶】全名之劃線及禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清。
- 二、買方應依「附件一土地價款分期繳付表」所列之應繳款款項金額(即金融機構貸款)，於接獲賣方書面繳款通知單之通知期限，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，銀行：陽信銀行內湖分行，帳號：078420018288】或以中文繁體字開立賣方指定抬頭【陽信商業銀行受託信託財產專戶】全名之劃線及禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清。
- 三、付款，除簽約金及開工款外，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，其每次付款間隔日數為二十日以上。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。但如買方承購本戶時，其期款已屆，且該期進度已完工，則買方同意依賣方通知之繳款期限繳款。
- 四、依前項約定，若買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負遲延給付責任，加付按逾期期款部份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。
- 五、若買方逾期繳款達二個月(含)以上或逾使用執照核發後一個月未繳期款或遲延利息，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，雙方同意依本約第十五條第二項違約之處罰規定辦理。但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第七條 土地所有權移轉登記期限

- 一、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、賣方違反前項之規定，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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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。
- 四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，可委由賣方代刻印章(印章使用規範詳如附件二)或需由買方親自到場加蓋印章，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，每逾一日應按已繳土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。

第八條 交付土地產權

本土地產權交付期限同『帝利采極房屋預售買賣契約書』第十四條約定，買方辦妥交屋手續後，賣方將土地所有權狀及代繳稅規費之收據交付買方，本契約則無需返還。

第九條 貸款約定

- 一、本約買賣總價款中「金融機構貸款」期款預計新台幣___仟___佰___拾___萬元整，係由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方應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、買方應於交付本約第七條之文件書類同時提供辦理貸款必備之文件，並簽立撥款委託(協議)書或提供存摺、取款條、密碼等資料交由承貸金融機構保管並要求承貸金融機構於抵押設定後三日內撥款予賣方。經買方授權賣方代領或撥入賣方指定之帳戶以代繳納金融機構貸款，買方始得領回產權證件。又買方逾期五日以上未完成辦妥金融機構貸款之手續或撥款，除應給付賣方遲延利息外，賣方得提示買方前開立保證繳交金融機構貸款之本票請求支付。另雙方基於債權確保原則，買方應配合賣方指定地政士辦理並於銀行對保同時簽立同額商業本票乙紙，交予賣方作為應繳交金融機構貸款之保證，待賣方取得同額價款後將該本票無息交還買方，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票。
- 三、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
1. 不可歸責於雙方時：
 - (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。
 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。
待賣方取得上述同額價款後，賣方始辦理所有權登記。
- 四、買方若不辦理貸款或欲減少貸款額度時，應將該貸款金額或其少貸金額之價款於本案取得房屋使用執照後三十天內，一次給付予賣方。
- 五、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，除賣方有違反本約之連立契約『帝利采極房屋預售買賣契約書』第九條第三項、第四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。

第十一條 土地轉讓條件

- 一、自簽定本契約日起買方即為產權登記名義人，除經賣方書面同意外，買方不得以基於本約所取得之權利及買賣標之物之物權提供與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。
- 二、本約產權移轉登記，買方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與買方連帶履行本契約之義務，買方並須自行負擔指定名義人所生之一切法律責任。（依《公寓大廈管理條例》第四條規定本基地產權登記名義人應與基地上建物所有權人登記同為一人不得分離，故產權登記名義人須與本基地上之建物編號_____棟_____樓同一人。）
- 三、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約土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。
- 四、前項之轉讓，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土地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費，且因轉讓本約產生之各項稅費由買方負擔。

第十二條 地價稅之分擔比例

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。

第十三條 稅費負擔

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：
 - (一)買方負擔：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之稅捐均由買方負擔。

(二)賣方負擔：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七條規定備妥申報文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、尚有其他未約定之稅費應依有關法令或慣例辦理之。
- 三、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。
- 四、如有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(惟本案無公證費)。

第十四條 賣方之擔保責任

- 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。
- 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。

第十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反本約「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，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土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____之違約金(不得低於百分之十五)。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之_____計算之金額(最高不得超過百分之十五)，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。如買賣標的物產權已申報或移轉買方名義時，買方無條件配合撤銷申報或產權移轉返還賣方或其指定之人。
- 三、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。

第十六條 合意管轄法院

因本約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 送達處所履行

買賣雙方依本約之各項通知、徵詢、聲明事項等，均以本約記載之指定送達地址掛號郵寄為之，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面掛號通知對方更正，如有拒收或無法送達退回者，均以第一次投遞日期視為已依本約合法送達。

第十八條 特約條款約定

買賣雙方同意就本建案之土地，賣方得信託予「全國農業金庫股份有限公司」，於本建物辦竣建物所有權第一次登記後，由信託受託人或賣方依契約約定配合辦理土地移轉登記為買方或買方指定名義人所有之相關事宜。

第十九條 附件效力及契約分存

- 一、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。
- 二、本契約一式二份，由買賣雙方各執一份為憑。
- 三、本約所有條款及有關附件之約定其效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人等均具有相同之約束效力。

第二十條 未盡事宜之處置

本約係經雙方合意訂定，買賣雙方同意本買賣事宜優先適用本約之約定辦理，如有未盡事宜，始依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

本約附件明細：

附件(一)土地價款分期繳付表

附件(二)代刻及使用印章授權書

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

買方指定送達處：

(如有變更應依本約第十七條辦理)

聯 絡 電 話：(0) (H)

(行動電話)

(電子郵件信箱)

副 聯 絡 人：

聯 絡 電 話：(0) (H)

(行動電話)

(電子郵件信箱)

賣 方：

身 分 證 字 號：

(公司統一編號)：

賣方指定送達處：

連 絡 電 話：

不動產經紀業：金磚動力行銷股份有限公司

法 定 代 理 人：黃 德 國

公 司 統 一 編 號：25100836

公 司 地 址：台北市信義區基隆路一段 163 號 5 樓之 1

連 絡 電 話：(02)2753-1688

不動產經紀人：

不動產經紀人證照字號：

中 華 民 國 年 月 日

房屋預售買賣契約書

買方：

立房屋預售買賣契約書人

賣方：帝利建設股份有限公司

茲為房屋產權買賣事宜，雙方同意訂定本『帝利采極房屋預售買賣契約書』（以下簡稱本約），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），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：_____ 賣方簽章：帝利建設股份有限公司

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 房屋標示

一、房屋坐落：

房屋坐落於新北市汐止區福德段 274、399、405 地號等三筆土地(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)(以下簡稱本基地)，其所屬都市計畫使用分區為第二種住宅區，案名為『帝利采極』（以下簡稱本建物）。本約買賣建物編號_____棟_____樓房屋共計壹戶，為主管建築機關核准 110 年 05 月 19 日汐建字第 00244 號建造執照共計壹拾貳戶(建造執照影本暨房屋平面圖如附件一)。

二、本建物座落之土地由買方另向_____價購，且本約與買方和_____所簽定之『帝利采極土地預售買賣契約書』兩件契約為連立契約，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

第三條 房屋出售面積、認定標準

一、房屋面積：

本約買賣建物面積共_____ m²(_____ 坪)，包含：

(一)專有部份：面積_____ m²(_____ 坪)。

1. 主建物面積_____ m²(_____ 坪)。

2. 附屬建物面積，即陽台_____ m²(_____ 坪)。

(二)全區共有部份(詳如附件一)係指：

地下一層：電梯、無障礙安全梯、防空避難室、電信機房、水箱、台電配電室。

一樓：梯廳、電梯、無障礙安全梯、不具獨立權狀之機械停車空間、機房、排氣墩。

二至七樓：梯廳、電梯、無障礙安全梯及消防、弱電、電氣管道間。

屋突一層：水箱、樓梯、電梯機房。

屋突二層：屋突平台。

本項權利範圍之面積係依本戶專有部份面積與全部專有部份面積總合之比例持分計算。 $\underline{\hspace{2cm}}$ m²
($\underline{\hspace{2cm}}$ 坪)。

共有部分總面積計 $\underline{\hspace{2cm}}$ m²($\underline{\hspace{2cm}}$ 坪)；

專有部分總面積計 $\underline{\hspace{2cm}}$ m²($\underline{\hspace{2cm}}$ 坪)。

其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

本案全部車位為機械升降式共有 9 位，由全體承購戶共同持有，每年由管委會統一舉辦抽籤決定每年每戶停車位置及有無停車位。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為 $\underline{\hspace{2cm}}$ %。

二、所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第四條規定互為找補。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。

三、停車位屬法定停車位自行增設停車空間，停車位有無獨立權狀。

容車尺寸：

編號 1~3：長 5200mm 寬 1850mm 高 1850mm 重量 2000kg。

編號 7~9：長 4950mm 寬 1850mm 高 1850mm 重量 2000kg。

全部停車位另含升降機及其他必要空間，其建物面積共計 70.67 m²(約 21.38 坪)/12 戶=每戶面積為 5.89 m²(約 1.78 坪)，本社區共有部分總面積計 431.36 m²。合計全部停車位另含升降機及其他必要空間占共有部分總面積為 16.38 %。

第四條 房屋面積誤差及其價款找補

一、本建物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、依本約第三條計算之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，分別以主建物、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、前項之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。

第五條 房屋買賣總價

一、本房屋買賣總價款共計新台幣(以下同)___仟___佰___拾___萬元整(含稅)。價款包括：

(一)專有部分：___佰___拾___萬元整。

1.主建物部分：___佰___拾___萬元整。

2.附屬建物部分，即陽台：___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：___佰___拾___萬元整。

二、上述各項價款，買方應依附件三「房屋價款分期繳付表」之各期付款方式繳付予賣方。

第六條 履約保證機制

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。

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，由陽信商業銀行內湖分行負責承作，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，但賣方無法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，賣方依約定完工或交屋者，買方可持本契約可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同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約完工或交屋者，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 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應依「附件三房屋價款分期繳付表」所列之應繳款款項金額及約定之繳款日，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，銀行：陽信銀行內湖分行，帳號：078420018288】或以中文繁體字開立賣方指定抬頭【陽信商業銀行受託信託財產專戶】全名之劃線及禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清。
- 二、買方應依「附件三房屋價款分期繳付表」所列之應繳款款項金額(即金融機構貸款)，於接獲賣方書面繳款通知單之通知期限，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，銀行：陽信銀行內湖分行，帳號：078420018288】或以中文繁體字開立賣方指定抬頭【陽信商業銀行受託信託財產專戶】全名之劃線及禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清。
- 三、付款，除簽約金及開工款外，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，其每次付款間隔日數為二十日以上。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。但如買方承購本戶時，其期款已屆，且該期進度已完工，則買方同意依賣方通知之繳款期限繳款。

- 四、依前項約定，若買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負遲延給付責任，加付按逾期期款部份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。
- 五、若買方逾期繳款達二個月(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，雙方同意依本約第二十四條違約之處罰規定辦理。但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第八條 分管協議條款

- 一、本案全部車位為機械升降式共有 9 位，由全體承購戶共同持有，每年由管委會統一舉辦抽籤決定每年每戶停車位置及有無停車位。當年度未抽到停車位之戶別於隔年度享有保障名額，由其餘 9 戶抽籤決定有無停車位。
- 二、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；依現行法規，本建物地上一層開放空間應開放供公眾使用。
- 三、本建物共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台由全體區分所有權人共同管理使用，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、全區冷氣主機依規範安裝於指定位置(詳如附件一)，並由各區分所有權人依使用範圍負使用管理維護之責，嗣後全體區分所有權人不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 五、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約，買方同意不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效；且各共有人縱將其區分所有權讓與第三人，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，縱其受讓人以善意或不知

情對抗本分管特約時，該出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

六、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。

第九條 主要建材及其廠牌、規格

一、本建物之主要結構係為鋼筋混凝土(RC)構造，其規格依主管建築機關最終核定之圖說施工。

二、本建物施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本約附件二之建材設備明細表內所載建材施工。除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件二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，且所更換建材設備之價值、效用及品質，不低於原約定之建材設備，或賣方就其價差補償買方價金者，不在此限。

三、賣方建造本建物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。

四、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。

五、賣方如有違反本條款一至三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

六、本建物依規定或約定由某戶分管使用或雖屬共有部分，但如遇有公共設施、設備(如水、電、電訊、消防、瓦斯管、排風、排煙管道、管道間及緊急出口等)依實際需要，賣方得變更設計或施工或另行指定位置設置，不另行通知，且需修改、增設時，買方亦同意無條件配合，惟增修所需費用由賣方負擔。

第十條 開工及取得使用執照期限

一、本建物應於民國_____年_____月_____日前開工，民國_____年_____月_____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。但若有下列情事之一者，得順延期間：

(一)因天災、事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，每逾一日應按已收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。

第十一條 建築設計變更之處理

買方明確知悉並同意就承購之本房屋，不得要求辦理選色選材作業，不得要求辦理工程變更設計。

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)預售屋基地外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定；未議定者，由賣方負擔。

- 二、前項驗收單所載事項經賣方完成修繕後，賣方需通知買方交屋時複驗，如買方無其他新增缺失，不得再以其他理由拒絕辦理驗收及交屋，買方不依前項規定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論，且自通知期限屆至後，賣方不負保管責任。

第十三條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、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。
- 二、賣方違反前項之規定，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。

- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，可委由賣方代刻印章(印章使用規範詳如附件四)或需由買方親自到場加蓋印章、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屋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。

第十四條 通知交屋期限

- 一、本條款所稱「交屋」，係指於領得使用執照六個月內由賣方通知買方將本約標示之主建物及附屬建物交付買方，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。
- 二、買方應於賣方領得使用執照六個月內之通知指定之期限內進行交屋程序，於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - (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。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡(詳本契約第十六條約定)、住戶規約、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。

- 四、買方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，逾期則賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶房屋之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔，並依本約第二十一條第二項約定之管理費起算日繳付管理費。
- 六、有關接通水、電、瓦斯事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時程，悉依自來水公司、台灣電力公司及瓦斯公司之作業程序為準。
- 七、賣方將房屋移交買方同時，有關該房屋使用規則如：社區外觀管制、住戶裝潢(修)施工管理辦法、住戶規約、社區公共空間休閒設施規劃及分管協議書，買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱覽並承諾約定遵守本約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任(詳如附件五、六、七、八)。

第十五條 共有部分之移交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分之管理人，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，由買方依本約第二十一條第二項約定之管理費起算日繳付管理費。
- 二、本社區區分所有權登記達三分之二以上時，賣方應於三個月內協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。
- 三、買方同意本社區未成立管理委員會或管理負責人時，委由賣方代為委託物業管理公司組織服務中心，直接管理社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月為止。賣方並於代管期間內，代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。
- 四、賣方於本社區管理委員會成立後次月起，應將管理事務交還管理委員會或管理負責人管理，並於管理委員會報備成立及依【公寓大廈管理條例】第五十七條所規定移交後，

將買方所繳之管理費及管理基金，扣除賣方代管期間執行支付之款項後，全額無息匯入依法報備成立之管理委員會專戶內。(代支管理費款項包括：大樓管理維護服務費、公共用水、電、公共區域公共設備保養、清潔費、消耗品、文具、電信、保險費…等。)

- 五、賣方於成立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至現場針對水電、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、使用執照影本、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。
- 六、賣方應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於移交清冊中，由管理委員會或管理負責人簽名或用印確認，除有特殊原因外，賣方應於一個月內修繕完成，並請管理委員會或管理負責人就該缺失修繕部分另行驗收。檢測時未於移交清冊上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方同意賣方依保固維修程序辦理，管理委員會或管理負責人不得作為拒絕移交之理由，且嗣後各屆之管理委員會不得以任何理由否認驗收及移交之結果。
- 七、依公寓大廈管理條例之規定，公共設施設備移交之對象為管理負責人或管理委員會，若現況尚未成立管理委員會時，賣方代為管理期間可依入住狀況開放公設，屆時已開放使用之公共空間設施設備委由物管公司管理經營及維護，並於管理委員會成立移交公設時則以現況移交。買方充分認知公共空間設備設施為賣方無償增設，因在期間為住戶使用，故不得要求賣方更新或補償。
- 八、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之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。

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)負責保固十五年。

主建物及附屬建物之固定設備(如門窗、地磚…等)，於交屋日起由賣方負責保固三年；粉刷於交屋日起由賣方負責保固一年(輕隔間伸縮空間之細微痕跡不在保固範圍內)；房屋之防水，於交屋日起由賣方負責保固五年；另公共園藝及公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯等)自本建物使用執照取得後六個月開始起算，由賣方保養保固一年(不含耗材)，如因不可抗力之因素(如天災、事變…)及買方或管理委員會未盡一般注意義務使用不當所造成之毀損，應由買方或管理委員會自行負責。

前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、交屋後無論任何一戶之修繕倘須由買方屋內進行修繕時，依【公寓大廈管理條例】第六條之規定，買方應無條件同意修繕者進入屋內進行修繕。

三、本建物裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其它損傷者，不適用本條保固之相關約定原則。

四、本建物室內隔間牆皆採磚造或 RC 造隔間牆，防火隔音性強。

第十七條 貸款約定

一、本約買賣總價款中「金融機構貸款」期款預計新台幣___仟___佰___拾___萬元整，係由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方應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、買方應於交付本約第十三條之文件書類同時提供辦理貸款必備之文件，並簽立撥款委託(協議)書或提供存摺、取款條、密碼等資料交由承貸金融機構保管並請承貸金融機構於抵押設定後三日內撥款予賣方。經買方授權賣方代領或撥入賣方指定之帳戶以代繳納金融機構貸款，買方始得領

回產權證件。又買方逾期五日以上未完成辦妥金融機構貸款之手續或撥款，除應給付賣方遲延利息外，賣方得提示買方前開立保證繳交金融機構貸款之本票請求支付。另雙方基於債權確保原則，買方應配合賣方指定地政士辦理並於銀行對保同時簽立同額商業本票乙紙，交予賣方作為應繳交金融機構貸款之保證，待賣方取得同額價款後將該本票無息交還買方，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票。

三、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1. 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。

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。

待賣方取得上述同額價款後，賣方始辦理所有權登記。

四、買方若不辦理貸款或欲減少貸款額度時，應將該貸款金額或其少貸金額之價款於本案取得房屋使用執照後三十天內，一次給付予賣方。

五、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。

第十八條 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，除有違反第九條第三款、第四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。

第十九條 房屋轉讓條件

- 一、自簽定本契約日起買方即為產權登記名義人，除經賣方書面同意外，買方不得以基於本約所取得之權利及買賣標之物之物權提供與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。
- 二、本約產權移轉登記，買方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與買方連帶履行本契約之義務，買方並須自行負擔指定名義人所生之一切法律責任。(依《公寓大廈管理條例》第四條規定本建物產權登記名義人應與基地上建物所有權人登記同為一人不得分離，故產權登記名義人須與本土地產權登記名義人同一人。)
- 三、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房屋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。
- 四、前項之轉讓，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屋總價款千分之____(最高以千分之一為限)之手續費，且因轉讓本約產生之各項稅費由買方負擔。

第二十條 房屋稅之分擔比例

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。

第二十一條 稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、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之稅捐均由買方負擔。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；如有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(惟本案無公證費)。
- 二、本建物為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，買方應預繳六個月管理費。預繳之管理費收取標準為：各戶每月每坪新台幣壹佰元；汽車停車位每月每位新台幣壹仟元。【預繳之管理費正式起算日為使用執照取得後，另由賣方公告或書面通知。】

- 三、本建物各戶由賣方代為統一申請裝設天然瓦斯配管及遮斷閥設備，買方不得以任何理由拒絕管線安裝，瓦斯錶由買方自行依搬遷時間另行申請，裝錶費由買方自行負擔。
- 四、尚有其他未約定之稅費應依相關法令或慣例辦理之。
- 五、應由買方繳交之稅費共計新台幣____拾____萬，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或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。
- 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因素等不可歸責於賣方之事由，致本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。

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反本約「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之____之違約金(不得低於百分之十五)。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、買方違反「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之____(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。如買賣標的物產權已申報或移轉買方名義時，買方無條件配合撤銷申報或產權移轉返還賣方或其指定之人。
- 三、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。

- 二、本契約書一式二份，由買賣雙方各執一份為憑。
- 三、本約所有條款及有關附件之約定其效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人等均具有相同之約束效力。

第卅一條 未盡事宜之處置

本約係經雙方合意訂定，買賣雙方同意本買賣事宜優先適用本約之約定辦理，如有未盡事宜，始依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

本約附件明細：

- 附件(一)各層平面圖及建照影本。
- 附件(二)建材設備明細表。
- 附件(三)房屋價款分期繳付表。
- 附件(四)代刻及使用印章授權書。
- 附件(五)社區外觀管制切結書。
- 附件(六)住戶裝潢(修)施工管理辦法。
- 附件(七)住戶規約。
- 附件(八)信託證明書影本。

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

買方指定送達處：

(如有變更應依本約第二十九條辦理)

聯 絡 電 話：(O) (H)

(行動電話)

(電子郵件信箱)

副 聯 絡 人：

聯 絡 電 話：(O) (H)

(行動電話)

(電子郵件信箱)

賣 方：帝利建設股份有限公司

法 定 代 理 人：闕 河 生

公 司 統 一 編 號：23417134

公 司 地 址：臺北市南港區興中路 80 巷 25 號 2 樓

連 絡 電 話：(02)8752-3283

不 動 產 經 紀 業：金磚動力行銷股份有限公司

法 定 代 理 人：黃 德 國

公 司 統 一 編 號：25100836

公 司 地 址：台北市信義區基隆路一段 163 號 5 樓之 1

連 絡 電 話：(02)2753-1688

不 動 產 經 紀 人：

不 動 產 經 紀 人 證 照 字 號：

中 華 民 國 年 月 日