

亞昕昕銀座預售房地買賣契約書

契約審閱權

本契約於民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立房地買賣契約書人

賣方：亞昕國際開發股份有限公司 權責比例 83.8841%

佳穎精密企業股份有限公司 權責比例 16.1159%

茲為房地買賣事宜，經買方充分明白本「亞昕昕銀座預售房地買賣契約書」(以下簡稱本約)之合約內容，雙方同意簽訂本約條款如下，以資共同遵守：

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：房地標示及買賣權利範圍

一、土地坐落：新北市林口區力行段 718、719、731、731-1 地號等四筆土地，面積共計 3048.91 平方公尺 (922.30 坪)，使用分區為都市計畫內中心商業區。住宅買方購買之 _____ 戶 _____ 層，其土地持分面積 _____ 平方公尺 (_____ 點 _____ 坪)，應有權利範圍約為壹拾萬分之 _____，計算方式係以該戶專有部分面積 _____ 平方公尺 (_____ 坪) 占區分所有全部專有部分總面積 19722.51 平方公尺 (5966.06 坪)

比例計算(依地政機關登記為準),詳如【附件(三)】。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動,則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落:同前述基地內依變更新北市林口區都市計劃細部計劃土地使用分區管制規則興建之地上二十三層及地下五層(本戶購買之編號第_____戶第_____層,本案共計181戶)之建築物,為主管建築機關核准110年11月9日110林建字第00556號建造執照,詳如【附件(一)】(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本,詳如【附件(十)】)建物名為「亞昕銀座」(以下簡稱本建物)。建築執照申請用途:地上一層為沿街式開放空間、車道入口緩衝空間、車道、綠地、一般零售業、門廳、排煙室、特別安全梯、緊急升降機、升降機、無障礙升降機、管道間;地上二層至九層為事務所及工商服務業、露臺、梯廳、排煙室、緊急升降機、一般升降機、無障礙升降機、特別安全梯、管道間;地上十層為梯廳、排煙室、緊急升降機、一般升降機、無障礙升降機、特別安全梯、管道間、管委會使用空間、景觀水池、露臺;地上十一層至二十三層為集合住宅、露臺、梯廳、排煙室、特別安全梯、緊急升降機、一般升降機、無障礙升降機、管道間;屋突一層為排煙室、樓梯間、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、機房、特別安全梯、屋頂平台、管道間;屋突二層為安全梯、機房、消防機房、水箱、管道間;屋突三層為安全梯、電梯機房、機房、水箱、管道間;地下一層為汽機車車道、梯廳、排煙室、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、防災中心、汽車停車位、機車停車位、垃圾車暫停區、垃圾處理室、台電配電場所、電信機房、消防中繼機房、發電機房、管道間、廁所;地下二層為汽車車道、梯廳、排煙室、安全梯、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、停車空間、民生水箱、景觀水池水箱、機房、管道間;地下

三層為汽車車道、梯廳、排煙室、安全梯、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、停車空間、景觀水池水箱、民生水箱、機房、管道間；地下四層為汽車車道、梯廳、排煙室、安全梯、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、停車空間、水箱、機房、管道間；地下五層為汽車車道、梯廳、排煙室、安全梯、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、停車空間、水箱、雨水機房、噴灌機房、消防泵浦機房、機房、管道間。
上述說明實際名稱以建照核准圖說為準。

第三條：房地出售面積、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

戶別： 車位編號：

一、本約房屋面積及汽車停車位規格標示如下：

(一) 房屋建物面積

項目	平方公尺	坪
1、房屋建物總面積		
包含：(1)主建物面積		
(2)附屬建物--陽台面積		
(3)共有部分面積		
2、專有部分面積（主建物面積+陽台）		

3、主建物面積占本房屋登記總面積之比例 _____ %。

4、本約第二條第一項土地面積及前款所列房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第五條互為找補。

(二) 汽車停車位建物登記面積，依建照執照圖說地下室 _____ 樓-編號 _____， 位

1、購買車位編號：地下室 _____ 樓- 編號 _____， _____ 位 有 無 獨立權狀

車位性質：
平面 機械 車位 法定 自設 獎勵 汽車充電專用管槽車位

車位規格：
平面小車位 長 550cm、寬 230cm、高 210cm (_____ m², _____ 坪)
平面大車位 長 550cm、寬 250cm、高 210cm (_____ m², _____ 坪)
行動不便車位 長 600cm、寬 275cm、高 210cm (_____ m², _____ 坪)

★各汽車停車空間持分面積=停車格面積+部份車道持分面積。(含車道及其他必要空間)

★停車空間位於共有部分且無獨立權狀其面積應按車位數量、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。(建造執照核準之該層停車空間平面影本如【附件(十)】)。

2、全部停車位空間面積占共有部分總面積之比例為 53.15 %。

3、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。

二、本約房屋及汽車停車位總價款合計新台幣

元整

(內含車位總價

元整)

房屋總價

項 目	金 額
房屋總價	元
包含： 房屋款	元 (含稅)
土地款	元

1、房屋款包含項目(不含車位)	金 額
主建物部分	元 (含稅)
附屬建物--陽台部分	元 (含稅)
共有部分	元 (含稅)
小計	元 (含稅)
2、專有部分(主建物部分+陽台部分)	元 (含稅)

★附屬建物除陽台外，其餘項目不計入買賣價格。(雨遮不計價)

車位總價

項 目	金 額
車位總價	元 (含稅)
包含:房屋款	元 (含稅)

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：詳【附件（三）】。
- 二、本社區全區共有（大公）部分總面積計 14090.56 平方公尺（4262.39 坪）；專有部分總面積計 19722.51 平方公尺（5966.06 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與全區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案全區共有（大公）部分總面積計 14090.56 平方公尺（4262.39 坪）乘以該權利範圍而為計算。詳【附件（三）】。
- 三、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，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。
- 四、共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第五條面積誤差找補約定處理。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。
- 六、購買停車位者，無獨立所有權狀，為共有持分登記，車位編號如【附件（十）】，在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

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、依第二條第一項及第三條第一項計算之土地面積、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（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差找補，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），於交屋時，無息結算。
- 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：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，本件信託予彰化銀行執行履約管理，詳如【附件（十三）】。

買方繳納之價款應存入信託專戶，帳戶資料如下：

入帳解款銀行：彰化銀行-忠孝東路分行

戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶

帳號：5203-01-88680-6-00

備註：承購戶姓名（對帳使用）

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。

買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。

公會連帶保證

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。
- 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。

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未繳期款及遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳經送達七日內仍未繳清者，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。

第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下室停車位

本契約地下層共五層，總面積 11276.08 平方公尺(3411.01 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 7488.43 平方公尺(2265.25 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。

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。

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，詳如【附件（五）】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 8 月 17 日之前開工，民國 121 年 9 月 17 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，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，則於交屋時一次結清。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。

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：
 - (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_____方負擔之；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。

三、賣方違反前二款之規定，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）本款之第一目、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。

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目義務：

（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、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。

第十六條：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、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、粉刷、地磚···等)負責保固一年，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。

二、前款期限經過後，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、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，其差額依下列各目處理：

(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)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、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，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：房地轉讓條件

- 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。

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由賣方負擔。

- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：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。

第二十七條：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。

第二十八條：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。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條：未盡事宜之處置

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。

第三十條：其他事項

- 一、車位規格依實際停車位竣工尺寸為主。
- 二、付款約定

- (一) 買方應依【附件(二)】「房地暨汽車停車位付款明細表」之約定繳納期款，但應以實際完成項目為準，非按表列順序繳納。於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- (二) 賣方通知買方辦理對保手續時，不論委託或自洽辦理貸款，須簽立委辦抵押貸款協議書【附件(四之一)】及撥款同意書【附件(四之二)】，同時開立與產權移轉款同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約支付產權移轉款項後，賣方始退還上開保證本票。
- (三) 應繳期款【附件(二)】之房地產權移轉款，買方同意依下列方式辦理：
 - 1、辦理貸款：
 - (1) 買方貸款少於預定銀行貸款之金額，其不足部份，買方應於貸款銀行完成對保後，於賣方書面通知十日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳納，且買方於繳清減少之款項後，賣方始辦理產權登記

予買方。

(2) 若因下列因素：(A) 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(B) 買方違約拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(C) 買方自動放棄辦理貸款；(D) 買方未成年或正服兵役或無固定職業；(E) 買方如為法人或持有戶數達三戶以上(含本戶)或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則視為可歸責於買方不辦或減少貸款，依不辦或減少貸款之付款方式處理。

(3) 買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。

(4) 買方若違反第十九條貸款撥付，賣方按本約第八條之規定計算遲延利息。

(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台幣值，作為賣方實際收款數(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。

三、共同使用部分及分管約定

(一) 公共設施或露臺或花臺依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應提供出入及架設設備，買方需配合。

(二) 前項約定專用，依賣方統籌規劃而有不妨礙避難逃生之專用約定，並已明確在合約圖說上標示者為限。

(三) 本建物二層之 A6 戶、十一層之 A1 戶、A6 戶及十四層、十七層、二十層之 A1 戶、A5 戶、A6 戶、A9 戶毗鄰露臺，

依現行地政法規無法登記，基於安全性、私密性，由以上各區分所有權按其座落緊鄰區位，合於法令無償使用並負管理維護之責，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備，其使用範圍由賣方統籌規劃分配約定上開戶別專用。詳如【附件(十)】所標示。非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

- (四) 本社區共規劃 181 戶，地下一層至地下五層汽車停車位共計 276 位，地下一層機車停車位共計 224 位，地下一層裝卸、臨停及垃圾暫停車位計 5 位，來賓車位計 8 位，為一般零售業、事務所及工商服務業、住宅之法定必要之公共設施，依法設置不可變更為其他用途，其使用辦法由社區成立管委會後由管委會統籌管理維護。
- (五) 地下室一層機車停車位共計 224 位，住宅棟編號 113~224 共 112 位，辦公棟編號 001~112 共 112 位，機車位使用方式為每年以抽籤方式決定機車位使用之戶別，每位機車位每月清潔管理費為新台幣貳佰元整，日後由社區管理委員會統籌管理維護。
- (六) 十樓公設及屋頂平台區域為社區綠化面積，為方便管理維護，賣方以硬鋪面人工草皮方式美化環境。
- (七) 本建物公共區域，所有權係共有，其規劃設計為住戶之公共活動空間，雙方同意賣方提撥新台幣肆拾萬元整，作為管委會加強改善屋突空間。
- (八) 本社區詳如【附件(十)】基地內開放空間、公共設施、公用設備、及無遮簷人行道均屬公共空間供公眾使用，不得擅自圍閉或為約定專用部分，搭蓋棚架、建築物等其他設備或任意變更使用用途。上述各式空間、設備之後續管理、維護及修繕工程應由本社區全體區分所有權人、使用人及依公寓大廈管理條例選任之管理委員會、管理負責人等進行管理維護事宜。
- (九) 本社區係依新北市政府辦理建築基地保水指標執行要點規

定辦理之建築物，日後交由本社區管理委員會依照新北市政府水利局竣工審查核准設計圖說及資料內容負責管理維護。

- (十) 各戶之廚房空間因本社區為高層建築物，法規規定設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置並自成一個獨立之防火區劃空間。
- (十一) 依各類場所消防安全設備設置標準，十層以下設置緩降機，並於玄關門外設置緩降機標示燈乙具，以供當樓層住戶緊急逃生之用，如遇緊急狀況，買方則需無條件配合之，設置戶別為 A6 戶三層、A5 戶四層及五層、A9 戶六層、A1 戶七層及八層、A9 戶九層、公設十層(實際依消防核定圖說為準)。
- (十二) 依各類場所消防安全設備設置標準，事務所及工商服務業層設置室內排煙風機設置戶別為二層之 A1 戶、A3 戶、A6 戶、A9 戶；三層至七層 A1 戶、A2 戶、A3 戶、A5 戶、A6 戶、A7 戶、A9 戶；八層至九層 A1 戶、A2 戶、A3 戶、A5 戶、A6 戶、A7 戶、A9 戶(實際依消防核定圖說為準)。
- (十三) 本社區大廈周圍上下及外觀立面(外牆面)，及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人維護其外觀使用，不得變更構造、顏色及懸掛或設置廣告物。
- (十四) 買方對上述分管約定充分了解，並已納入「亞昕昕銀座公寓大廈規約草約」【附件(九)】，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，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「亞昕昕銀座公寓大廈規約草約」之義務。
- (十五) 本建物之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部份設計，賣方得依相關法令或主管機關

要求，自行變更設計或調整。

(十六) 賣方及賣方委託之銷售公司可於銷售期間無償帶看本社區之大廳、公共設施、電梯、屋頂平台、地下室。

四、建材及設備

本建物之公共設施部份，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且賣方保有本社區之沿街式開放空間、車道入口緩衝空間、車道、綠地、梯廳、排煙室、管委會空間、管道間、廁所、陽台、露臺、屋頂平台景觀植栽、立面外觀、外牆燈光、機械室等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認之施工圖為準。

五、室內設計變更及圖面確認

(一) 買方若需再次辦理室內設計變更，如經賣方同意，需加收該次變更內容之追加或追減金額百分之二十作為管理費（不論追加或追減，不以相抵後金額作為計算基準）。

(二) 若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時：

- 1、賣方無配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門、門牌、水錶、電錶、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，賣方亦無配合取消或變動。
- 2、如因買方個人因素解約或因違約遭賣方解約，賣方除得依第二十五條沒收買方已繳價金外，買方應將已辦理室內變更設計之內容恢復標配並負擔其費用，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金（如有）逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

六、驗收交屋

買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主建物、附屬建物及承購之汽車停車位（不包含共同使用部分），其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施依公寓大廈管理條例第五十七條規定，由社區管理委員會或管理負責人點交，買方應依賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續，不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋。

七、公共基金

- (一) 賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新台幣肆佰萬柒仟壹佰伍拾柒元整（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟社區管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共用部分及附屬設備之點交後，由社區管委會向公庫依法律規定申請撥付予社區管理委員會。
- (二) 開放空間管理維護基金：賣方依法提撥維護基金共計新台幣肆佰叁拾玖萬伍仟伍佰陸拾捌元整（依實際存入專戶之數額為準），俟社區管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共用部分及附屬設備之點交後，由社區管委會向公庫依法律規定申請撥付予社區管理委員會。

八、保固

- (一) 公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、景觀水池循環系統，裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自第一戶通知交屋日起，由賣方保固三年。防水自第一戶通知交屋日起，由賣方保固五年。保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責，依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由賣方提供之原廠進行保養，並由管理委員會自行支付保養費用。未由原廠按保養週期確實保養者，賣方不負保固三年之責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。
- (二) 公設之傢俱、器具(材)、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自第一戶通知交屋日起由賣方或供應廠商負責保固一年。
- (三) 全區植栽因環境條件因素不一，自第一戶通知交屋日起，由賣方提供保活保固一年，但保固期間之日常維護（含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪）由管理委員會負責，若管

理委員會未由原專業植栽廠商進行日常維護，則不負保活保固之責任。

- (四) 各戶之衛浴及廚櫃之瑕疵、裝修面飾材如地磚空心及龜裂之瑕疵，自買方完成交屋日起，由賣方或供應商保固三年。防水自通知交屋日起，由賣方或供應商保固五年。(保固期間相關設備、建材均需保養維護並由各所有權人負責)。
- (五) 各戶之瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機設備之瑕疵，自買方完成交屋日起，由賣方或供應廠商負責保固一年。
- (六) 管理委員會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行性之保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)及機電保養、植栽維護等費用。
- (七) 電梯需經過主管機關檢驗核可，並核發許可證始可使用，自使用執照核發日起計六個月由賣方支付每月電梯保養費，惟依據公寓大廈管理條例第十條所規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之及使用者付費原則，不論管理委員會是否已驗收移交完成，第七個月起由管理委員會或管理負責人負責支付電梯保養費。

九、稅費負擔與相關費用

- (一) 若產權移轉時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- (二) 本約產權移轉登記之實價登錄代辦費由買賣雙方各負擔一半。
- (三) 本建物共同使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。
- (四) 本案基地範圍內瓦斯管線費由賣方負擔，本案基地範圍外銜接公用事業外管線之瓦斯管線費及其他相關費用由____方負擔，統一由賣方先行代繳後，依收據向支付方收款，於交屋時結算。

- (五) 買方應負擔之契稅、登記規費、印花稅、地政士代辦費、設定費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、申辦貸款之信用查詢費、臨時或附加之稅捐及各項雜費等，賣方於使用執照核發時通知買方繳納，住宅層 30 坪（含）以下暫收款為新台幣貳拾萬元整，31 坪~50 坪之暫收款為新台幣貳拾伍萬元整，51 坪以上之暫收款為新台幣參拾萬元整；事務所及工商服務業層 60 坪(含)以下暫收款為新台幣參拾萬元整，61 坪~80 坪之暫收款為新台幣肆拾萬元整，81 坪以上之暫收款為新台幣伍拾萬元整；一般零售業層暫收款為新台幣壹佰參拾萬元整，依實際支出憑據於交屋時結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於交屋結算時，補足差額予賣方。

十、契約轉讓條件

- (一) 本約辦理轉讓手續，須由買方及轉讓之受讓人親自至賣方公司辦理相關轉讓手續，且自讓渡書簽訂日起，由受讓人概括承受本契約中買方之一切權利與義務。（本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。
- (二) 本約轉讓予受讓人時，買方已依第十二條之規定已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，則受讓人不可再請求室內設計變更

十一、裝潢施工約定

- (一) 為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，於賣方辦理交屋時，向賣方指定之管理單位，預繳裝潢保證金壹拾萬元整及環境維護管理費壹萬元整（以日計算，每一工作日支付新台幣壹佰元），並簽訂「裝潢工程切結書」【附件（八）】，保證遵照「裝潢施工管理辦法」【附件（八之一）】施工。
- (二) 為維護本社區外觀整體一致性，安裝空調冷氣室外機之三角架，應固定於冷氣裝飾欄架底部起算 15 公分範圍內。

十二、社區管理

- (一) 為維護社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，

買方同意全權委託賣方或由賣方指定之物業管理公司，於社區第一戶交屋日時該管理公司同時進駐社區，正式代管本社區之公共事務，待管理委員會成立後，即由管理委員會自行管理社區公共事務。

- (二) 買方同意於使照取得後，每戶繳交六個月管理基金（依房屋產權坪數預估住宅層每月每坪新台幣玖拾元整、事務所及工商服務業層每月每坪新台幣壹佰元整、一般零售業層每月每坪新台幣玖拾元整、平面汽車停車位預估每月每位新台幣陸佰元整）予賣方，上述預繳之管理基金為支付賣方代管本社區期間之管理維護費（包含但不限於：物業管理人員薪資、清潔費、公共設施水電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用）；社區管理委員會成立或選任管理負責人後，管委會開立銀行帳戶完成，賣方應將管理基金扣除上述支付管理維護費之餘額移交予管理委員會或選任之管理負責人，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。
- (三) 管理委員會成立後即由管理委員會自行管理社區，賣方結束代管期。

十三：住戶規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「亞昕昕銀座公寓大廈規約草約」之約定，詳如【附件（九）】及【附件（九之一）】「住宅品質承諾書」。

十四、違約罰則

若因第二十五條第三項或本約第十四條買方違約，賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，須由買方負擔。

十五、質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予

第三人做為擔保或質押。亦不得因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行。

十六、契約之完整性

- (一) 惟本案之透視圖與模型概依主管機關核定使用執照之竣工圖為準。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，買方已充分認知、瞭解。交屋依【附件(十)】平面圖為準。
- (二) 本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

十七、送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

十八、買受送達代收人

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。

十九、連帶責任約定

- (一) 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，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人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。

二十、特約事項

- (一) 買方同意於本社區外觀上安裝建案名稱及亞昕國際開發股

份有限公司名稱及 LOGO，並承諾不透過區分所有權人會議予以拆除。

(二) 買賣雙方成員同意本契約之騎縫章，雙方均以字樣如下：

『亞昕昕銀座聯名騎縫章』之印章為騎縫章。

(三) 本契約書正本壹式叁份，買、賣方各執正本壹份，並自簽訂之日起生效。

二十一、本契約書賣方之責任比例為亞昕國際開發股份有限公司

83.8841%，佳穎精密企業股份有限公司 16.1159%。但保固責任由亞昕國際開發股份有限公司 83.8841%及佳穎精密企業股份有限公司 16.1159%對買方負責。除本契約書另有約定外，因本契約書而生之法律行為、意思表示、概念通知，均需由亞昕國際開發股份有限公司及佳穎精密企業股份有限公司均發出、受領或合意始生效力。

第三十一條：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。

- 附件（一）建造執照影本
- 附件（二）房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤
- 附件（四）不辦貸款協議書
- 附件（四之一）委辦抵押貸款協議書
- 附件（四之二）撥款同意書
- 附件（五）建材設備說明
- 附件（六）工程圖面確認特約條款
- 附件（七）代刻及使用印章授權書
- 附件（八）裝潢工程切結書
- 附件（八之一）裝潢施工管理辦法
- 附件（九）亞昕昕銀座公寓大廈規約草約
- 附件（九之一）亞昕昕銀座住宅品質承諾書
- 附件（十）建築物平面圖
- 附件（十一）大陸人士在臺購屋切結書
- 附件（十二）個人資料保護之告知暨同意書
- 附件（十三）履約擔保機制說明
- 附件（十四）用印授權書

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：同戶籍

另列為：

E-MAIL：

國籍/護照號碼：

賣 方：亞昕國際開發股份有限公司

法定代理人：姚連地

統 一 編 號：89961389

地 址：台北市松山區敦化南路一段 25 號 12 樓

電 話：02-2578-9393

賣 方：佳穎精密企業股份有限公司

法定代理人：林坡圳

統 一 編 號：22948084

地 址：桃園市大園區和平西路二段 110 號

電 話：03-385-8181

不動產經紀業：昕達開發股份有限公司

法定代理人：王俊偉

統 一 編 號：83231787

地 址：台北市松山區敦化南路一段 25 號 12 樓

電 話：02-2578-9393

不動產經紀人：王柏程

不動產經紀人證號：103 北市經證字第 02102 號

地 址：台北市松山區新東街 16 巷 20 號

連 絡 電 話：02-2578-9393

中 華 民 國 年 月 日