

【風華藏峰】

預售房屋土地買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人：

賣方：億德建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「風華藏峰B區」社區房地買賣乙事，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，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）。

買方簽章：

賣方簽章：億德建設股份有限公司

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

一、土地坐落：

新北市土城區冷水段 98 地號等 1 筆土地，面積共計 153.29 平方公尺（約 46.37 坪），使用分區為都市計畫內第一種住宅區，權利種類為所有權，地籍圖（詳如附件一）。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建地上四層之「風華藏峰」社區（以下簡稱本社區），本社區共計 4 戶，本約購置房屋標的為編號____戶____樓

，為主管建築機關核准 109 年 10 月 22 日第 109 土建字第 00473 號 建造執照(詳如附件一)，核准之該戶房屋平面圖影本(詳如附件二)。

第 四 條、房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本社區____戶____樓房屋乙戶，其土地持分面積合計____平方公尺(約____坪)，應有權利範圍合計為：壹萬分之____，土地持分計算方式如下：

(一) 房屋之土地持分：由買方所承購房屋戶別專有部分面積____平方公尺(約____坪)占區分所有全部專有部分總面積 267.88 平方公尺(約 81.03 坪)比例計算。

(二) 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(約____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計____平方公尺(約____坪)。

1、主建物面積計____平方公尺(約____坪)。

2、附屬建物陽臺面積計____平方公尺(約____坪)。

(二) 共有部分面積計____平方公尺(約____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比率為____%

。

三、本條前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第七條規定互為找補。

第 五 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梯廳、無障礙電梯、水箱、屋突一層至屋突三層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 152.16 平方公尺(約 46.03 坪)；專有部分總面積計 296.70 平方公尺(約 89.75 坪)，各戶共有部分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。

三、本社區共有部分之項目及相關面積計算方式(詳如附件三)之說明，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為準，上述共有部分面積仍應以建物第一次測量成果圖為準。

第 六 條、土地、房屋買賣契約總價

本房地契約總價款為新臺幣__仟__佰__拾__萬元整，其土地價款、建物價款如下：

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，包括：

(一) 房屋之土地持分價款：新台幣 ____仟____佰____拾____萬元整。

二、建物價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，包括：

(一)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1. 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾____萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

三、前開價款不包括本約第十七條之費用，且不受物價波動之影響而有所增減。

第 七 條、土地、房屋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、共有部分價款，除以各

該面積所得之單價，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，賣方並應於收到買方通知解除契約後七日內，將買方已繳之價金全數無息退還。

第八條、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華南商業銀行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，由華南商業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。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條、付款條件及方式

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工作進度所定「付款辦法表」（詳如附件五）之規定於工程完工後繳款，並於接獲賣方書面繳款通知後七日內（以郵戳為憑），以匯款方式直接存入賣方指定金融機構專戶（詳如附件六）如數一次繳納，為避免作業疏失及遺漏，敬請買方於繳款後通知賣方確認無誤。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。

第十條、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付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條、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（即（詳如附件五）付款辦法表中金融貸款期款金額），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。買方應於賣方通知期限內，與賣方簽訂該差額清償協議書。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意並承諾買方償還方式為差額本金加計買方貸款銀行相同放款利率計算之利息後，由買方分____年(期間不得少於7年)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)因下列情事可歸責於買方時，買方應於接獲賣方通知日起____天(不得少於30日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額：

1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
2. 買方有其他個人原因致金融機構無法核准貸款申請或核貸金額減少者。
3. 買方自動放棄辦理貸款、拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。

4. 買方屬於中央銀行發布「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之貸款條件限制適用對象。

三、金融貸款期款，買方如需與賣方洽定之金融機構貸款給付者，應於簽署本契約之同時，另書立「委辦貸款契約書」（詳如附件七）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

四、買方如需自辦金融貸款或申請政府所舉辦之優惠貸款時，雙方應簽訂「自洽貸款協議書」，並依下列約定辦理：

(一)應由賣方指定地政士辦理買方金融貸款抵押權登記作業。

(二)賣方取得使用執照後，應通知買方於七日內與賣方簽訂「自洽貸款協議書」，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於收到賣方通知日起二十日內辦妥對保手續，並於賣方通知辦理產權移轉作業前完成貸款核准並與承貸金融機構共同出具「撥款同意書」交付賣方收執，由承貸金融機構於產權過戶及抵押權設定完成後，直接將金融貸款期款匯入賣方指定帳戶內；如買方未於期限內簽立「自洽貸款協議書」、辦妥對保手續或完成貸款核准，經賣方再次以書面通知限期七天內仍未完成時，視同買方不辦理貸款，雙方同意依本條第六款約定辦理。

(三)買方少貸或實際獲貸之差額，比照本條第六款約定辦理。

五、辦理金融貸款，由買方向金融機構提供本約承購房地作為共同擔保，辦理抵押貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之提供及核定。

六、買方如不貸款者（含減少貸款），應於收到賣方通知辦理產權移轉登記作業日起七日內，以現金一次繳清該期款（或少貸差額），同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。

七、買方應確實按照本條約定期限內完成全部貸款手續（含交付撥款同意書或存摺及取款條）及差額給付，並開立與金融貸款期款同

額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方作為金融貸款期款依約給付之擔保，逾期視同買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

八、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。

九、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、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本條貸款予賣方。並應於產權移轉及金融機構抵押權登記完竣後三日內，完成金融貸款期款給付。

第十二條、建築主要結構、建材

一、本房屋建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，興建地上四層之區分所有建物電梯公寓，其規格除另有約定外，應依照建築主管機關核准之(109)土建字第 00473 號建造執照之圖說為準，有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級(詳如附件八)建材設備表。

二、施工標準悉依新北市政府建築管理機關核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表施工(詳如附件八)，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。

三、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。

四、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。

五、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。

第十三條、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 110 年 09 月 15 日之前開工，民國 111 年 12 月 15 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。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。
- 三、本房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內繳付期款、辦理銀行貸款對保作業及交屋等手續，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期限內付清。

第十四條、建築變更設計

- 一、買方變更設計：
 - (一)買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意並依照賣方所定規則辦理申請，買方須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，逾指定期限賣方得逕依原圖說施作。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，買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
 - (二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間為限(不含陽台、浴室、廚房)，汙排水管線不得變更，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。

(三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出工程追加減帳後通知買方於七日內簽認追加減帳書面文件，並於簽認追加減帳書面文件日起七日內繳清工程追加款始為有效。若未如期提出書面申請、未簽認追加減帳書面文件完成、未繳清追加款或其申請電源超出本戶電容量負載時，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。

二、賣方變更設計:

(一) 本社區大樓內外之自來水、電力、電信、瓦斯、汙水、消防之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。

(二) 賣方因法令變更或必要時得依實際情形辦理變更設計，在不影響買方購買房屋之專有部分（如室內、陽台等未與他人共同使用部分）之使用情況下，買方同意賣方有權就前述買方承購之專有部分以外之其他部分在法令許可範圍內申請建物用途或樓層隔間、戶數變更、戶型變更（大坪數變小坪數或小坪數變大坪數）、門窗位置或高度、色澤等變動之變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據，不另行通知買方。變更設計所需之費用，由賣方自行負擔。

(三) 設置於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1. 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

2. 本大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變契約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

(四) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

(五) 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（包含日後主管機關要求辦理變更或配合法令變更），買方不得因其設置之位置或項目名稱而有任何異議。

(六) 本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權逕行指示建築師辦理戶數及戶型變更設計。

三、如因政府主管機關要求變更共有部分內容或外觀規劃時，雙方同意依主管機關之要求而變更之。

第十五條、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、第一款接通自來水、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，由賣方負擔。

四、買方應於賣方通知期限內至本約房屋現場進行驗收手續，若買方拒絕或未於期限內辦理驗收手續，經賣方以書面催告，送達七日內仍未辦理驗收手續，視同驗收完成且無瑕疵。

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)繳清依本約第十七條第三款約定應由買方負擔之費用。

(四)本款各項之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、所有權移轉登記及買方金融貸款抵押權登記之辦理事項，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、買方即產權移轉登記之權利人及金融貸款抵押權之義務人。

第十七條、地價稅、房屋稅之分攤比例及稅費負擔之約定

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、買方應負擔項目：

(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稅捐由買方負擔。

(二) 買方並應先預繳每戶六個月之管理費(房屋：每月每戶新台幣 3000 元整及裝潢保證金(參萬元整)。

(三) 上述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，本項費用合計暫定為新台幣 貳拾伍萬 萬元整，。

(四) 本項所列稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

四、賣方應負擔項目：

(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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二) 建物所有權第一次登記規費及代辦手續費。

(三)交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。

(四)依公寓大廈管理條例規定，提列專戶儲存公共基金，移交管理委員會或管理負責人。

五、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。

第十八條、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、房屋保固服務記錄卡（或房屋保固證明書）、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（正本日後移交管理委員會）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，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期未辦理者，視為房屋點交完成，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、買方依第十七條第三款第一目所預繳之裝潢保證金，於交屋後確無裝潢或裝潢完成，並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可

申請退款。買方應辦妥交屋手續，始得進行室內裝潢或裝修工程施工，但不得破壞建築結構、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等，並遵守本約裝修工程切結書(詳如附件十五)及裝潢施工管理辦法(詳如附件十六)等之相關約定。為確保本社區全體住戶之權益，在共有部分尚未依第十九條約定移交予本社區之管理委員會或管理負責人前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束及管理，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，若經賣方工地人員指正而不從者，賣方得對其裝潢包商處以罰款，若有不從，賣方得逕行自買方預繳之裝潢保證金中扣除，買方絕無異議。買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任，並放棄所有抗辯之權利。

第十九條、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、使用執照正本、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。
- 三、如管理委員會或管理負責人未於前款所定期限內會同檢測，經賣方以書面催告，自送達日起七日內管理委員會或管理負責人仍未會同辦理檢測者，以賣方第一次通知會同檢視日視為檢視移交完成日。
- 四、賣方擔任本社區共有部分管理人期間，本社區共用部分之水電、管理及清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等費用，以本約第

十七條第三款所收之預繳管理費款項直接支付（亦得以公寓大廈管理條例規定起造人應提撥之公共基金中先行支用）。賣方所收之預繳管理費或依法提撥之公共基金，應於管理委員會合法成立，公設移交完成(或視同移交完成)後，扣除賣方管理期間支出之所有費用，餘額無息移交之。

五、自檢視移交完成日(或視為檢視完成日)起，由管理委員會或管理人自行負責公共設施之管理與維護。賣方並自該日起負責公共設施保固一年。

六、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。

第二十條、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、檔土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，專有部分防水保固三年，共用部分防水保固一年，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記錄卡或房屋保固證明書予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、本案為集合式社區大樓，其共用管線、管道間因使用而產生之聲響屬正常現象，除賣方確有違反相關法令外，買方不得就此部分要求賣方修繕保固。

第二十一條、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、前款之轉讓，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、雙方合意轉讓申請期間訂於使用執照申請期款繳款日起一個月內向賣方提出申請,並以申請書面郵戳為憑,其餘時間買方不得向賣方申請轉讓本契約。
- 四、買方受讓人應遵守本契約之一切規定,若有超過本契約之要求或約定概由買方負責,與賣方無涉。

第二十二條、分管特約

- 一、本建物法定空地之所有權應登記為全體區分有權人共有,並為區分所有權人共有,但部分所有權人不需使用該共有部分者得予除外。本棟壹樓戶相鄰之法定空地,為確保其私密性及安全性,全體區分所有權人同意該法定空地屬於「約定專用」範圍,並由壹樓戶永久管理維護使用,但不得搭蓋違建。全體區分所有權人並同意日後不得透過區分所有權人會議決議變更其使用方式,或取消該約定專用範圍及戶別。
- 二、約定專用範圍及使用戶別(詳如附件九)。
- 三、本社區通道及門廳,由賣方依原建照規劃之使用目的施工,買方(含管理人)同意依賣方原規劃方式使用,就此部分不再有任何其他增建、擴充或變更之主張或請求,否則其增加費用部分由主張者負擔,如致生損害於賣方並應賠償之。(社區入口美化事宜之建議(詳如附件十))
- 四、共有使用部分之屋頂突出物(屋突一層~屋突三層)及屋頂避難平台,不得約定為專用(平面詳如附件十二)。除法令另有規定外,不得作為其他使用,法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台,如有約定專用部分,應於規約草約定之。
- 五、買方即為產權登記人(即區分所有權人),本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約,依本共有分管之性質,買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人(含承租人、借用人等),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其受讓人同意此分管條約,如有違反致生糾紛或損害,該出讓人應負責

解決，否則應付損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本
分管特約，其主張無效。

買方簽章：_____

第二十三條、其他約定事項

- 一、本社區任何一戶或共用部分從事修繕，倘因工程技術上之需要而
進入本戶內修繕時，買方應依公寓大廈管理條例之規定同意其進
入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人負擔之。
- 二、為維護本社區外觀之整體與價值性，嚴格禁止於管委會未成立之
前且未經賣方允許而於外牆吊掛任何設備、機具；冷氣主機及其
管線應依賣方所規劃之位置設置及配管，若有違反，賣方有權於
管委會成立前逕行拆除復原，其所造成之損壞及復原等費用，亦
由違反約定之買方負擔。
- 三、本社區外牆、通道及門廳等公共設施，賣方得為銷售目的無償優
先使用之，買方無異議，任何妨礙賣方使用或要求支付對價者(管
理委員會含管理人)，應負損害賠償責任，惟賣方亦應於銷售目的
完成後，回復原狀歸還之。
- 四、賣方為銷售目的，買方、管理人(管理委員會)不得妨礙或阻擋賣
方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施。

第二十四條、其他約定事項

- 一、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)、買方如發覺該土地及房屋有上述糾紛致影響買方權利時，
買方限期催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除
契約，雙方並同意依第二十五條違約之處罰規定辦理。
 - (三)、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。

(四)、賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定於買方所取得土地上之他項權利，賣方應於買方付清金融貸款期款日起五日內，將該他項權利塗銷完竣，俾使買方取得完整產權。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第二十五條違約之處罰規定辦理。

二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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一次退還買方。

三、如因政府主管機關要求致變更室內格局或外觀規劃時，雙方同意依主管機關之要求而變更之。

四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之指定送達地址，以掛號郵寄，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對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送達日期。

五、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人及承租人均具同等拘束力。

六、本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

七、買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」（詳如附件十三）。

八、若買方未於申報產權移轉登記前依約繳清各期期款、拖延應辦事項未辦或有其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報，倘已辦理者，賣方並得持用買方授權賣方代刻及使用之印章逕行辦理撤銷，買方絕無異議。

九、買方所開立金融貸款金額同額之禁止背書轉讓擔保本票，於買方付清該期期款同時逕行作廢，賣方最遲應於交屋同時將該作廢本票返還買方。

十、若有未盡事宜，依相關法令及誠信原則處理之。

十一、如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第二十五條、違約之處罰

一、賣方違約之責：

(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) 賣方違反第二十四條「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) 買方依第一目或第二目解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還買方，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。

二、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。

三、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、契約及相關附件之效力

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份。

第二十七條、契約審閱及分存

本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為標準，並自簽約日起生效。本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。

附 件：

- 一、地籍圖影本及建造執照影本
- 二、本戶房屋平面圖影本
- 三、共有部分項目及面積分配比例計算方式
- 四、信託告知書影本
- 五、付款辦法表
- 六、匯款帳戶明細
- 七、委辦貸款契約書
- 八、建材設備表
- 九、約定專用範圍圖示
- 十、社區入口美化約定書
- 十一、地上一層平面圖
- 十二、屋突及屋頂平台平面圖
- 十三、代刻及使用印章授權書
- 十四、社區規約
- 十五、裝修工程切結書
- 十六、裝潢施工管理辦法
- 十七、「不動產開發信託」說明

立約人：

買 方：

統一編號：

戶籍地址：

指定送達地址：

連絡電話：

法定代理人：

統一編號：

戶籍地址：

指定送達地址：

連絡電話：

賣 方：億德建設股份有限公司

代 理 人：李治民

公司統一編號：27566731

公 司 地 址：新北市新店區安成街2巷5號

指定送達地址：新北市新店區安成街2巷5號

聯 絡 電 話：(02) 2211-1618

中 華 民 國 年 月 日