

『久年.水玥』房屋土地預定買賣契約書

甲方： (以下簡稱甲方)

立契約書人：

乙方：久年置地股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『久年.水玥』大樓(以下簡稱本大樓)之房屋土地預定買賣事宜，經甲乙雙方同意簽訂本契約書，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約書及其附件於簽訂前業經甲方於民國____年____月____日攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)。契約書內容所有條款及雙方之權利義務範圍，經雙方溝通說明後，甲方已充分瞭解並同意依本契約書約定履行。

甲方簽章：_____

乙方簽章：久年置地股份有限公司

第二條：乙方對廣告之義務

乙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：

新北市三重區三重段 168、169、171 地號等 3 筆土地。如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新面積、新地號為準。面積共計 1514.47 平方公尺 (458.13 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『久年.水玥』地上 14 層、地下 3 層、共計 67 戶之集合住宅。為主管建築機關核准 110 年 9 月 15 日重建字第 00475 號建造執照 (建造執照影本如附件十六)。甲方係購買本大樓房屋編號____戶____樓房屋壹戶 (以下簡稱本戶)，本戶「房屋平面圖」(建照核准之該戶房屋平面圖如附件一)。甲方並同意本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格如下：
- 規格長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺
 - 規格長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺
- 另含車道及其他必要空間，面積共計約 30.95 平方公尺（約 9.36 坪），持分為 835 / 100000。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，依第二款之比例計算之（計算方式為，共有部分之平面汽車停車空間面積 1423.72 平方公尺除以車位數再除以全區共有部分面積 3706.64 平方公尺）。（建照核准之停車空間平面圖如附件二）。
- (二) 前款停車空間如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。（平面停車空間占全部共有部分之比例約為 38.41%）
- (三) 甲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。
- (四) 依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管、使用及收益停車位。
- (五) 汽車停車位之面積包括停車位位置、車道空間在內，由汽車停車位承購人持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。未承購汽車停車位者，願拋棄汽車停車位之管理、使用、收益、處分之權利，並同意不干涉他人使用、收益、處分之權利。
- (六) 本大樓法定汽車停車空間係依「建築技術規則」規劃，依內政部台(85)內營字第 8572920 號解釋：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車位及其他必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者。

(七) 本大樓所有汽車停車位之所有權登記方式以持分汽車停車空間共有部分並附屬登記於所購買房屋區分所有權之共有部分方式辦理登記，可出售給本大樓之其他區分所有權人，其應將汽車停車空間所持分之共有部分及編號等權利辦理所有權移轉登記。

第 四 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買『久年.水玥』____戶____樓，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺（_____坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），共有部分計算方式（如附件三）。包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1、主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2、附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。包括：

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建照執照者，其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____平方公尺（_____坪）。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

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不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。（詳附件三）

二、本『久年.水玥』共有部分總面積計 3706.64 平方公尺（1121.26 坪）；專

有部分總面積計 4436.88 平方公尺 (1342.16 坪)。前項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 (註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本『久年.水玥』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(詳附件三)

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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。契約解除後，乙方應將甲方已繳價款無息退還予甲方。

第 七 條：房地及車位買賣價款

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(已含營業稅)。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(已含營業稅)。

(一) 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(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第七條之一：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遠東國際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。又簽定預售屋買賣

契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方(詳附件十四)。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 八 條：付款條件

付款，除訂金、簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定「房屋土地暨車位付款明細表」之規定(如附件七)於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方接獲乙方書面掛號繳款通知十四日內(通知日以郵戳為憑)，將款項以現金、支票、匯款等方式存入乙方指定之金融帳戶。

戶 名：遠銀受託久年置地信託財產專戶(預售屋價金款)

收款銀行：遠東國際商業銀行 營業部

帳 號：2 3 7 5 0 0 0 0 0 0 _ _ _ _

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲乙雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：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

本契約地下層共三層，總面積 2419.86 平方公尺（732.01 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及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1423.82 平方公尺（430.71 坪），由乙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臺，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。

第十一條：建材設備、廠牌、規格及建物主要結構

- 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說明（如附件八）施工，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙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。
- 五、有關電信設備、供水設備、受配電室、機械室、水箱、自來水管、變壓器、消防、排水溝等之位置或其他公共設施之增設，均依相關單位之需求，配合規劃之位置施工。另乙方不施作室內裝潢、各戶之陽台及雨遮之外推工程；玄關門開啟方向、位置依政府法令規定辦理，不得任意取消或更動。
- 六、如購買兩戶或兩戶以上而欲合併者，其各戶管道間不得變更，亦不得影響其直接上、下層住戶。玄關門、水電開關箱體位置亦不得變更，為甲方所明確知悉。

第十二條：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 9 月 8 日之前開工，民國 116 年 9 月 8 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條：驗收

乙方於領取使用執照後另行通知甲方辦理驗屋，且甲乙雙方並應依下列規定辦理：

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。為求安全考量及確保工地管理品質，本大樓除通知甲方驗屋之時間外，不開放參觀。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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)由乙方負擔。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，由乙方負擔。
- (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，由乙方負擔。

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、乙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，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，並應開立受款人為乙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乙方。
- (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、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士統一辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方如於乙方通知之日起一個月未履行應盡義務，乙方得以存證信函催

促限期完成相關手續。

- 七、甲方為外國人者（含自然人及法人），應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 八、甲方為未成年人者，須由父母雙方、監護人，或法定代理人同意，始可購屋。應於房地所有權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之稅規費由甲方負擔。
- 九、本契約房地所有權移轉登記，甲乙雙方同意以甲方為登記名義人。
- 十、甲方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出「以第三人為登記名義人聲明書」（如附件十五），該第三人應在聲明書上聲明是否同意與本契約甲方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。甲方用印後，若要求更改登記名義人，須經乙方書面同意，若有因遲延致產生各項稅費及損失則由甲方及登記名義人連帶負擔。

第十五條：通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - （一）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - （二）乙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）甲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）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方未完成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋。若擅自遷入裝修，搬運物品則得以強制驅離，所發生之一切損害（包括乙方訴訟費、律師費等）由甲方負責。

- 六、交屋時，甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部份及購買之停車位。另因作業之考量，其他共同使用部分不列入驗屋及交屋範圍，乙方於管理委員會成立或推選管理負責人後移交之。唯前述不列入驗屋及交屋範圍之共用部分，乙方應於使用執照核發日起六個月內全部完成，甲方並全權授權乙方在移交管理委員會前就該部分代管，作善良管理維護。
- 七、乙方應於申請使用執照時依法將公共基金約計新台幣壹佰伍拾柒萬伍仟壹佰玖拾伍元（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算）儲存至政府機關指定專戶中，管理委員會於公共設施點交完成後，備齊相關資料及證件向政府機關申請撥入管理委員會之專戶。

第十五條之一：交屋事宜

本條款所稱交屋，其交付標的係指本契約第四條第二項標示之房屋，不含大樓之公共設施，甲方應於乙方通知之交屋期限內付清本約第二十一條及第二十二條約定之款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

- 一、乙方應於交屋後六個月內陸續完成本大樓之公共設施，甲方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及繳交應付款項。
- 二、自交屋日起甲方如需室內裝修，依「住戶施工管理辦法」（如附件十）向乙方指定之現場管理單位申請辦理。
- 三、為維持大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守住戶管理規約草約（如附件十二）之規定。

第十六條：共有部分之點交

- 一、乙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，均由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙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、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，保固期限及範圍如下：

(一)結構安全：

建築物主要結構樑柱保固二十年；其他結構如：基礎、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．．．等保固十五年。

(二)外部裝修工程：

保固三年，保固範圍包含建築物外部之磁磚、石材、金屬、門窗、玻璃及景觀。

(三)室內裝修工程：

保固三年，保固範圍包含建築物內部之隔間、天花板、磁磚、石材、金屬、門窗及玻璃、油漆、裝潢。

(四)防水工程：

屋頂及露臺之防水保固七年，其餘已施作防水之部位保固五年。

(五)固定式設備：

保固三年，保固範圍包含電梯、垃圾冷藏設備、發電機、消防幫浦、燈具主體、機電設備及管線（消防、電力、電信、通風、監控、避雷針、自來水、汙水、雨排水、噴灌）。其餘固定設備保固一年（包含粉刷、地磚）。

(六)家具電器及浴廚設備：

保固二年，保固範圍包含家具及櫥櫃、電器設備（抽排風機及家電用品）、健身器材、廚具（櫃體及附屬電器）、浴櫃及檯面、衛浴設備（馬桶及臉盆等陶瓷類、水龍頭及毛巾架等金屬類、明鏡、淋浴拉門）。

(七)植栽工程：

保活一年，保固範圍包含灌木、喬木及草坪。

(八)保固起始日：

1. 建築物結構安全及甲方專有部分自交屋完成日起算。
2. 屬全體住戶共有之公共設施，自公寓大廈管理委員會驗收完成日起算。
3. 乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，甲方與乙方另立「代刻使用印章授權書」(如附件六)、「代辦貸款委託書」(如附件四)依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。
- 二、甲方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與約定貸款等額之禁止背書轉讓本票交付乙方供作價款給付擔保。乙方取得約定貸款全額後，應無條件返還該本票予甲方。
- 三、甲方如未依本條貸款約定辦理應行配合之事項，或甲方已聲明不辦理貸款或甲方減少貸款金額時，其約定貸款金額或不足約定貸款金額部份，應於接獲乙方通知日起三十日內，一次以現金或即期支票給付乙方。為確保甲乙双方權益，甲方同意於繳清並兌現全部約定貸款金額後，乙方始辦理產權過戶予甲方。甲方有遲延繳款，按本契約第九條及二十四條第四項規定辦理。
- 四、第一項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - (一) 不可歸責於甲乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)由甲方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二) 可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部份，甲方有權解除契約。
 - (三) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內，就貸款不足之部份，一次以現金或即期支票給付乙方，

或經乙方同意分期給付其差額。

五、甲方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，否則視為甲方自始不辦理貸款，甲方同意按本條第三項規定辦理：

(一) 銀行貸款手續由甲方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同乙方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向乙方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為甲方所有後，即時將貸款金額直接撥付乙方，以繳清本約該部份之價款，其相關費用均由甲方負擔。

(二) 乙方得與甲方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。

六、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，甲方（若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，乙方應使該借款人同意依本項規定辦理）同意配合對保及撥款程序。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之必要文件。

七、甲方如需辦理特殊貸款（如勞工、軍公教貸款等），應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。甲方是否適用政府低利率優惠貸款，應以承貸金融機構撥款當時政府政策及承貸金融機構是否尚有政府低利率優惠房貸額度而定，並同意依本條相關規定及期限辦理。

八、甲方為外國人者（含自然人及法人），其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍且於國內有固定收入或財力證明者。並於結構體完成前提供應備之身份證明文件，配合各主管機關完成法定報備程序。

九、甲方為未成年人者，應以其法定代理人（監護人）為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出其法定代理人（監護人）之同意文件。

十、甲方為法人者，應備齊至少下列文件：

(一) 公司設立變更登記事項表正本（含核准函）或抄錄本二份。

(二) 財務報表。

(三) 有限公司應備股東同意書；股份有限公司應備董事會會議記錄。

十一、甲乙雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃房地及停車位購買價款的一部分，為配合甲方未能備足現金繳付價款而設計，亦即本契約「房屋土地暨車位付款明細表」（如附件七）中的銀行貸款非交屋款的一部份。

十二、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條：貸款撥付

本契約有第十八條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條：房地轉讓條件

- 一、甲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乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。未經同意之轉讓，對乙方不生效力，如致生糾紛或使乙方遭受損失時，甲方應負賠償責任。
- 二、如經乙方同意更換所有權登記名義人，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得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，其因而產生之各項稅費由甲方負擔。
- 三、甲方應於轉讓時將契約全部內容詳細告知繼受人，俾使繼受人完全知悉及遵守本契約書內容所有條款及雙方之權利義務範圍。甲方之受讓人並應立具書面聲明同意依本契約所訂之條件履行甲方未履行之全部義務，甲方之受讓人不得以本契約約定事項外之任何理由要求乙方履行。
- 四、甲方如有辦理工程變更，應將變更後之水電圖及格局圖一併移交予甲方受讓人，甲方受讓人對該工程變更應予概括承受且同意前開變更。

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條：稅費及其他費用負擔

- 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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增

- 加之增值稅，由甲方負擔。
- 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甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
 - 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
 - 四、應由甲方繳交之稅費，甲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。甲方接到乙方繳款通知五日內，應以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之金融機構專戶繳付價款。
 - 五、建物依當年度房屋評定現值申報契稅，由甲方負擔。
 - 六、甲方如為未成年人時，其贈與稅及相關費用由甲方自行負擔。
 - 七、屬於社區之公共水電、公共維護費用、安全、管理人員薪資、清潔衛生費用、代理購置相關管理設備、設備維護及耗材費用等一切公共費用，自本戶通知交屋日起三十天後，不論已否遷入，均由甲方負擔。
各項公共管理維護費用由乙方委請專業之公寓大廈管理維護公司預估並依下列方式計收管理費：
 - (一)依本約房屋銷售坪數計算每坪每月住家：新台幣捌拾伍元整。
 - (二)平面汽車停車位每位每月新台幣伍佰元整。

第二十三條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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：違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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15%）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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過15%）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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲方若於土地增值稅、契稅申報或所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，乙方除得依前項約定處理外，並得暫時停止辦理所有權移轉之申報或登記。已辦理土地增值稅、契稅申報或所有權移轉登記者，甲方同意由乙方逕行辦理所有權撤銷登記，甲方並同意土地增值稅、契稅申報及所有權移轉登記撤銷書類於辦理所有權移轉用印時一併由乙方用印完成，或由乙方持用甲方依代刻使用印章授權書（如附件六）逕行辦理撤銷。
- 六、本戶房屋已辦理所有權移轉登記者，若甲方違約，則甲方應無條件將該房屋所有權於乙方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權移轉登記予乙方。
- 七、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條：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，甲乙雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十六條：質押禁止

除本約另有約定外，甲方同意不以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，甲方並需負乙方因而所受之損害賠償責任。

第二十七條：分管約定

- 一、地上一層入口大廳、電樓梯間、梯廳、為本大樓全體住戶之共有部分，一樓法定空地(有約定者除外)、騎樓應依建築法令規定使用，應供公眾通行且不得設置圍牆或其他阻礙公眾通行、使用之設施，甲方及管理委員會同意日後亦不得以任何理由要求乙方增設任何設施及設備。
- 二、一樓A、D戶，該戶相鄰之陽台(法定空地)及其相鄰側院之部分，以相鄰之住戶約定管理使用。
- 三、各層之電樓梯間、梯廳及屋突各層均屬共有部份，任何住戶不得主張為其所專有專用。

- 四、本大樓之外觀立面、屋頂平臺、防空避難室、公共設施等，除本買賣契約書另有約定外，甲方暨本社區全部之區分所有權人或其繼承人，應依使用執照管理維護使用。
- 五、地下一層為防空避難室兼停車空間，遇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時應開放使用，不得獨立使用或約定為任何住戶專用。
- 六、為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，甲方同意各戶空調之室外機及熱水器統一按乙方規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置。
- 七、本大樓外觀燈光計劃（含裝飾燈及部分住戶之陽台燈）由管理委員會統籌開關管控執行，甲方不得以任何理由拒絕繳納相關公共電費或任意取消或修改外觀燈光計劃。

第二十八條：基金運用

- 一、有關社區公共管理基金，乙方應依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定辦理。
- 二、管理委員會或管理負責人應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。同時於乙方移交後，管理委員會或管理負責人應設專戶儲存。

第二十九條：共同承買約定

- 一、契約有共同承買者，除對本契約之甲方義務共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達，對甲方全體均生合法送達之效力，若其中一人違約，視為全體承買者違約。
- 二、甲方如為數人者，甲方之任一人願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶給付責任。

第三十條：契約效力

- 一、雙方瞭解並同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員口頭介紹或說明事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準。
- 二、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

第三十一條：本契約附件

- 一、本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。
- 二、關於本大樓及本契約之條件內容，以本契約及附件之說明為依據。本戶依建材設備說明（如附件八）及工程變更特約條款（如附件九）為施作依據，甲方確認於簽定本契約之同時已充分認知、瞭解。本契約附件計有十六項如下列：

附件：

- 一、房屋平面圖
- 二、汽車停車空間配置圖
- 三、共有部分項目及持分分攤計算
- 四、代辦貸款委託書
- 五、自洽貸款協議書
- 六、代刻使用印章授權書
- 七、房屋土地暨車位付款明細表
- 八、建材設備說明
- 九、工程變更特約條款
- 十、住戶施工管理辦法
- 十一、預定區分所有權人會議同意書
- 十二、住戶管理規約
- 十三、約定事項
- 十四、預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項
- 十五、以第三人為登記名義人聲明書
- 十六、建造執照影本

第三十二條：繼受效力約定

- 一、本契約所有條文及有關分管約定、住戶管理規約草約，對甲方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將分管約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反，甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、使用人或管理人、受贈人等同具約束力，如甲方為未成年人，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乙方後始得簽約。

第三十三條：通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址或簽訂本契約時甲方留存於乙方之身分證影本所載之戶籍地址付郵為之，依前開兩項送達地址之任一地址送達均為有效送達，如有變更時應即以掛號郵件通知對方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十四條：管轄法院

因本契約涉訟者，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十五條：本契約書壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電話：(0) (H) 行動電話：

乙 方：久年置地股份有限公司
法定代理人：郭 彥 君
統一編號：50753031
通訊地址：臺北市大安區忠孝東路三段6號2樓
電話：02-8772-2323

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司
法定代理人：劉 元 智
統一編號：22354940
通訊地址：臺北市信義區信義路五段100號8樓
電話：02-2755-7666

不動產經紀人：李 松 舉
通訊地址：台北市信義路五段100號
電話：02-2755-7666

中 華 民 國 年 月 日