

「虹爵琢悅」大樓房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

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：虹爵建設股份有限公司

負責人：陳朝瑞

買方：

立買賣契約書人

賣方：虹爵建設股份有限公司

茲為「虹爵琢悅」(以下簡稱本大樓)房地預訂買賣事宜，雙方同意訂定本房地預定買賣契約書(以下簡稱本契約書)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：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市中和區連城段 118、120-1、121、898 地號等四筆土地(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)，面積共計 744.01 平方公尺(225.06 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「虹爵琢悅」編號_____戶_____樓(共計 64 戶)，為主管建築機關核准 111 年 01 月 26 日 111 中建字第 00046 號建造執照(詳附件一、附件二)。

本大樓建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上十二

層、地下三層之建築物。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間，

地上 地下第____層 平面式，

依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計壹位，

面積計_____平方公尺(_____坪，含車道及其他必要空間，詳附件二)。

(二)本大樓地下三層編號1~13號、地下二層編號14~23號、地下一層編號26號為法定停車位，地上一層編號28、29號為法定停車位(行動不便車位)、地下二層編號24、25號、地上一層編號27號為自設車位。總停車位共29個，全部車位皆無獨立權狀。

(三)平面大車位約長600cm×寬250cm×高210cm。

平面大車位約長550cm×寬250cm×高210cm。

平面行動不便停車位長600cm×寬350cm×高210cm(寬度含下車區)。

前述各車位高度以底板至頂板或樑下管線高度為準。車位規格以建造執照規定並依實際現況為準(含標示線及結構體粉刷裝修厚度)。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因素，依第四目之比例計算。

(四)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積比例為33.81%。

(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。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「虹爵琢悅」_____戶_____樓(以下簡稱本戶)，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部份面積_____平方

公尺(____.____坪)占區分所有全部專有部份總面積 3666.16 平方公尺(1109.01坪)比例計算。為滿足土地權利範圍持分加總為一，若有進位取捨，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶房屋總面積共計____.____平方公尺(____.____坪)。

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)。

3.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造執照者，其屋簷 0 平方公尺(0 坪)及雨遮 0 平方公尺(0 坪)。

(二)共有部分面積計____.____平方公尺(____.____坪)。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約為____.____%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

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(未兼作停車使用)、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(____)。

二、本「**虹爵琢悅**」扣除車位之共有部分總面積計 1,806.1 平方公尺(546.35 坪);專有部份總面積計 3,666.16 平方公尺(1,109.01 坪)。

三、前款共有部分之權利範圍計算：大公持分面積係依買受主建物加附屬建物面積與全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。本大樓全部主建物及附屬建物總面積合計 3,666.16 平方公尺(1,109.01 坪)，當層主建物及附屬建物總面積分別為：一樓 132.79 平方公尺(40.17

坪)，二樓 329.1 平方公尺 (106.96 坪)，三至十一樓各 320.89 平方公尺 (97.07 坪)，十二樓 316.26 平方公尺 (95.67 坪)。其面積係以本「虹爵琢悅」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、汽車停車位長、寬尺寸之認定，為相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

五、惟上開主建物及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

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、依第三條計算之土地面積、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（應扣除車位價款及面積），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。

第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣____億____仟____佰____拾____萬元整。

（內含停車位價款新台幣____佰____拾____萬元整）。

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

（一）專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

（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____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

上開價款不受物價波動之影響而有所增減，其中不包含本約第二十一條之費用。

房屋款內含 5 %營業稅，若遇政府稅制與稅率變動，買賣同意雙方將於交屋同時無息補償或退回增減之稅額。

第六條之一：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。(詳附件三)

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○○○○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。

第七條：付款條件及說明

- 一、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。
- 三、買方應依「付款明細表」(詳附件四)於接獲賣方工程期(第三至九期)之繳款通知單至不動產開發信託專戶(戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶。專屬帳號：82110000095442)如數壹次繳清。
- 四、買方就「付款明細表」(詳附件四)中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方。
 - (一) 賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
 - (二) 本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。

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。

第九條：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
本契約停車位為地上層1樓，總面積117.69平方公尺(35.60坪)，另有地下層共三層，總面積1,487.28平方公尺(449.9坪)，若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，則其餘面積為 922.75 平方公尺(279.13 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汽車停車位承購戶。惟上開地下層面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

二、地下層機車位

本契約地下一層所規劃之機車停車位 36 位，地上一層 1 位，總共有 37 位機車停車位，歸全體區分所有權人所有，待管理委員會成立後訂立使用規範。

三、法定空地

本建物法定空地之所有權應為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用，依法決議其管理及使用方式。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

四、屋頂平台及突出物

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。

五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

六、本大樓管委會空間、屋突一層及屋突二層之設備設施及裝修，由賣方無償提供作為全體住戶使用。買方了解並知悉其內容，買方同意日後倘因政府法令規定或本大樓管理委員會成立後決議要回復原狀而必須將前述設施移除時，賣方不負違約及回復原狀等責任。買方除同意前述回復原狀及其相關費用由管理委員會自理外，亦同意不得因此向賣方主張權利及物之瑕疵擔保責任、損害賠償、補貼款項、重新施作或其他任何民事、刑事法律責任。

七、沿街式開放空間、法定空地、露臺，其使用應依本約大樓規約之約定方式使用。(詳附件十)

第十條：主要建材設備及其廠牌、規格及相關說明

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，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 112 年 01 月 20 日之前開工，民國 116 年 07 月 20 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。賣方如提前完工，買方依本契約書第十七條之約定辦理相關作業。

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(不含浴廁、廚房)及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及影響其他住戶權益之項目不得要求變更。
- 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，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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，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。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、買方同意台電配電場所、發電機室及受電室、電錶室、消防機房、電信機房、水箱、專有戶陽台及附掛於外牆管線等大小與配置，由賣方全權配合電力公司與自來水公司、衛工處、該區瓦斯公司等公共事業單位核准圖說調整。
- 五、為維護外觀及社區整體設計美感，賣方保有外觀（建材、顏色、型式…）及公共設施（一樓住戶大廳、各層梯廳、屋突梯間、管委會空間、一樓法定空地、屋頂平台及花台、植栽、鋪面…等）修改權。
- 六、為維護各層上下層住戶居室品質，樓板表層增設隔音緩衝材，買方同意交屋後，室內裝修時，不得破壞地板基礎工程，若經破壞，賣方將不負保固之責。
- 七、為維護大樓整體美觀，買方同意日後空調室外機位置，應裝置於合約附件二(空調室外機規範位置)所示位置，且應使用賣方預留之套管作為配管路徑，不得破壞建築物外觀及結構。
- 八、本建物之建造執照若爾後經主管機關要求變更部分設計；如僅涉及共有部分而不影響買方專有部分之權益時，賣方保有變更設計權。

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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、驗屋標準：
- (一)泥作粉刷：每 1.5 公尺乘與 1.5 公尺範圍內之牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$ 以內，視為合於驗收標準。
 - (二)地壁磚：每塊磁磚鋪貼平整度之相鄰磚高差 $\geq \pm 1\text{mm}$ 以內；每單塊磚黏著性的空鼓檢測(5 點範圍內，即距磚四周角隅起算 20cm 範圍內以及磚中央範圍)，按前標準每磚有 3 點無空鼓視為合於驗收標準。
 - (三)室內油漆：表面無漆料垂流，視為合於驗收標準。
 - (四)各戶建材：各項建材(如門窗框扇、衛浴設備、地坪、裝飾材等)之表面瑕疵、刮損，於不影響原功能及日常使用下，雙方同意以專業美容方式處理表面復原。
- 五、買方同意房屋之驗收及點交均以買方專有部分為準，其他共有部分不列入交屋範圍(該部分由賣方移交予大樓社區管理委員會)，買方不得以此部分未完成拒絕辦理交屋。
- 六、買方交屋後於搬遷進住前或裝潢前，應依大樓社區管委會之規範繳交公共設施維護保證金。
- 七、買方如於賣方通知驗屋日起 14 日內無故不進行驗屋，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。

第十四條：房地所有權移轉登記期限及相關事宜

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（預收款），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〔付款明細表（附件四）中第八、九期款「產權移轉完成（金融機構貸款）」及「交屋款」〕範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

（四）賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將該本票返還買方。

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。

- 六、買方應於簽訂本契約書時交付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳附件八）。
- 七、公定契約書之移轉現值：房屋部分依政府評定價格為準，土地部分依政府公告現值申報。

第十五條：通知交屋期限及相關事宜

- 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、各戶室內空間除浴廁外皆不施作天花板，配電箱及宅內箱採暗箱施作，交屋時會有部分管線外露，包括但不限於下列項目：
樓上層排水管、透氣管、本戶廚房排煙管、瓦斯管、浴廁排風管、冷熱水吊管、消防管線、開關箱上下方管線及設備等。
- 五、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（含公共水電費）、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、買方應於完成交屋手續後方可進場室內裝潢或遷入居住。
- 七、買方尚未付清應付款（含交屋保留款）及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置權。

- 八、本契約書之土地持分移轉因係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。
- 九、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」（詳附件六）及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。
- 十、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序，以無干擾（氣味、噪音、粉塵）或混雜工程之進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢（修）施工申請及管理辦法」（詳附件七）進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

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。

第十七條：保固期限、範圍及相關說明

- 一、本契約自買方完成交屋日起，如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起算保固。
- 除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期依下列說明：
- (一)房屋結構（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。
- (二)建築外牆防水保固五年。除由中央氣象局或政府相關機構發布或公告當地區域受地震規模達四級以上所造成之毀損。
- (三)機械設備（發電機、消防泵浦、電梯）、防水、磁磚、金屬門窗

景觀工程（木作、裝飾盆架、植栽除外）保固二年。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。
- 三、木地板表面因屬天然木皮，有色差、無法對色處理。泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。
- 四、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，賣方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固之相關約定。
- 五、玻璃製品（玻璃、燈罩等）、花草樹木及其他耗材如濾心、變壓器、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水墊片…等及其他可歸類為一般耗材者，賣方不負保固之責。
- 六、各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他損傷者，不適用本條保固之相關約定。
- 七、其他因天災、事變等不可歸責於賣方之事由，或因買方自行增建、改修，或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由…等所造成之毀損，由買方自行負責。

第十八條：貸款約定及說明

- 一、依第六條契約總價內之部分價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整〔付款明細表（詳附件四）中第八期款「產權移轉完成（金融機構貸款）」〕由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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)不可歸責於買賣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。
2. 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。
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。

四、買方一經委託賣方代辦貸款，即不得以其房屋及土地另向任何其他金融機構或團體、個人辦理抵押貸款或撤銷委託代辦貸款。

五、買方如有下列情事之一者，應於該等情事發生之日起或賣方通知日起7日內以現金付清全數貸款金額。

(一) 未如期提供辦理貸款所需資料、證件、對保、用印等事由或因未親自會同辦理各項手續，以致影響貸款之取得。

(二) 向貸款銀行提出異議、撤銷、中止貸款或阻止貸款撥付。

(三) 因買方個人因素以致不能獲准或致使賣方無法取得貸款。

六、買方如欲減少貸款金額時，其差額部分，買方無條件同意於金融機構核貸時，依本條約第二項第三款約定辦理。

七、買方如欲自行指定金融機構辦理貸款者，其核貸金額或相關條件若與本契約之約定不符，此係可歸責於買方之事由，與賣方無涉。

八、依據現行或辦理金融貸款時「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，全國公司法人購置住宅貸款限制，第一戶貸款最高貸款成數為六成；第二戶（含）以上貸款，最高貸款成數為五成，均無寬限期；全國自然人第三戶（含）以上購置住宅貸款限制，最高貸款成數為六成，第二戶（含）以上貸款，無寬限期。前述之規定於賣方通知辦理貸款時，若未解除限制，買方同意此係可歸責買方之事由，悉依本條第二項第三款約定辦理。若法令另有修正及調整，則以當時法令規範處理。

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、所有權移轉登記及抵押權設定規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費、聯徵查詢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、如需辦理公證，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、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___天前負責排除、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、戰爭、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，雙方均不得為其他請求。

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。
- 六、如房屋已經變更設計，買方另應負擔恢復至原始設計所發生之相關費用。

第二十六條： 個人資料之蒐集、處理及利用

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。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料時，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。

第二十七條： 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。

第二十八條： 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。

第二十九條： 附件效力及契約分存

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。

壹式貳份，雙方各持壹份正本為憑。

第三十條： 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十一條：社區管理及特約事項

- 一、賣方依法提撥法定公共基金新台幣壹佰貳拾伍萬陸仟貳佰肆拾元整（實際金額依使用執照核准之法定工程造價核計），待管理委員會依法報備核准、開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。（管委會成立及法定公共基金申請等事宜可請物業管理公司協助處理）。
- 二、買賣雙方同意本建物之安全警衛管理、公共清潔衛生及公共設施管理自使用執照核發後六個月內由賣方代管，代管費用由賣方負擔，並由賣方全權選任管理公司及決定派駐人數管理本建物。公共設施清冊、水電配置圖等一併移交賣方代理買方選任之大樓管理公司，俾便本大樓順利管理、運作。賣方代管期滿後之管理公司延任與否，由大樓管理委員會決定，且逕由其委任之大樓管理單位接管並點收上述公共設施清冊、水電配置圖等文件及接續負責收取、支付各項管理維護費用。
- 三、基於日後成立大樓社區管理委員會運作之需要，買方於辦理交屋同時預繳管理費六個月：每月費用為房屋登記面積每坪新台幣 100 元及平面汽車位每位 500 元。本預繳管理費係供自使用執照核發後第五個月起之本大樓所發生各項管理服務費用（警衛、清潔、庶務等費用）支出使用。
- 四、倘自使用執照核發後四個月內，歸責買方及其他買受人因素未成立管理委員會或成立後拒絕受領該公共設施(備)等清冊，則視為已由全體區分所有權人負保管、維護責任，買方無條件同意賣方得逕為結束代管責任，並終止本條文第二項規定賣方負擔本大樓管理費之義務。相關之公共設施(備)清冊(管理單位保管)及預收管理費餘額及裝潢保證金餘額，賣方及管理單位得逕行交付律師保管，俟管理委員會正式成立，依法立案暨開設金融機構或郵局帳戶並給付律師保管費用后，再交由管理委員會管理。
- 五、本建築物完成所有權登記之區分所有權人半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員

會，則依「公寓大廈管理條例」第廿八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大樓規約辦理(詳附件十)。

- 六、本大樓台電配電場所、發電機房、電信機房、排煙室、消防泵浦室、水箱、水塔、電梯機房等設施位置，依照工務局核發之建造執照圖所標示位置設置，倘電力公司、自來水廠及其他單位或賣方對其設備有所必要變動位置及增設時，買方無條件同意且不得作任何要求。
- 七、買方已充分認知留設之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用。
- 八、露台特別約定由鄰接戶別管理使用(為A2戶/三樓、A1戶/十二樓)，一樓店面及住宅之花台旁(法定空地)亦屬於約定專用(為A戶/一樓、A5戶/一樓)，日後清洗外牆及相關管路維護檢修時，須無條件配合管理委員會使用。
- 九、為維護全體住戶權益，買方在任何情形下均不得以任何方式占用公共使用區域及其他公共設施如樓梯、電梯廳、通道等。
- 十、為維護各層上下層住戶居室品質，各層居室樓地板表層增設隔音緩衝材，買方同意交屋後，室內裝修時不得破壞地板基礎工程，若經破壞，賣方將不負保固之責。
- 十一、台電配電場所裝設非本大樓專用之公用變壓設備，倘若日後台電人員需進入本大樓執行公務時，買方需配合辦理。
- 十二、未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄停車空間使用權，於房地出租或出售予第三人時，應告知放棄停車空間使用情事，如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任。
- 十三、本大樓配置電動車友善前置設計規劃，並於設置電動車充電格時，另表設置計費；未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄停車空間使用權；使用電動車充電所產生之電費計算需另行提出電費管理辦法，此辦法由購買停車位並有使用充電樁的住戶共同協議之。
- 十四、房地出租或出售予第三人時，應告知約定分管使用情事。如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任，相關權利義務及於所有繼承人。
- 十五、本大樓全體區分所有權人同意本條分管約定事項應為日後區分所

有權人大會訂立之規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有受讓人。

十六、為了社區美觀及強化安全與實用管理，買方同意賣方就本社區大樓一樓自行車車位編號 7、8、9、10 號位置，設置垃圾儲藏設備，一樓與鄰房相近退縮 2 米之通道設置大門(臨連城路 75 巷面與臨連勝街 26 巷面)，由賣方無償提供作為全體住戶使用。買方了解並知悉其內容，日後倘因政府法令規定或本大樓管理委會成立後決議要回復原狀而必須將前述設施移除時。買方除同意前述回復原狀及其相關費用由管委會自理外，亦同意不得因此向賣方主張權利及物之瑕疵擔保責任、損害賠償、補貼款項、重新施作或其他任何民事、刑事等相關法律責任。

立契約書人：

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 住 址：

通 訊 住 址：

電 話：

e-mail address：

賣 方：虹爵建設股份有限公司

法 定 代 理 人：陳朝瑞

統 一 編 號：85042874

住 址：新北市中和區中正路 868-2 號 11 樓

電 話：02-2221-9099

不動產經紀業

廣 告 公 司：儒鴻創意行銷股份有限公司

法 定 代 理 人：郭長儒

統 一 編 號：91070686

住 址：新北市新店區三民路 89 號 1 樓

電 話：02-2913-0300

不動產經紀人：羅大為

身 分 證 字 號：

證 照 號 碼：(99) 北市經證字第 01663 號

中華民國 年 月 日