

『台信琢岳』房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：台信建設股份有限公司

法定代理人：陳 耿 哲

茲為『台信琢岳』房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

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：台信建設股份有限公司】

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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。
- 二、本建案傢俱配置圖及樣品屋，除本約建材設備說明（如附件四）所載之配備外，其餘皆僅係裝潢寫意表現。

第二條 房地及汽車停車位買賣標的

- 一、土地坐落：
新北市土城區明德段 11-1、12、12-1、13、13-1 等 5 筆地號之土地，面積共計 2332.26 平方公尺(705.51 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區，如因土地合併為 12 地號，則依新面積為準。
- 二、房屋坐落：
同前述基地內興建地下五層、地上十九層共計 128 戶之大樓『台信琢岳』（以下簡稱本社區），建照號碼為新北市政府工務局 112 年 10 月 24 日核准建造執照 112 土建字第 00368 號詳附件（十）建造執照與附表影本。

三、房地標示、面積與售價及停車位規格：(以下價款均以新台幣計算)

購買戶別：_____棟_____樓房屋壹戶

停車位：_____號_____位

契約總價款：新台幣_____萬元

(內含車位價款：新台幣_____萬元)

(一)土地持分面積與售價：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍	土地持分面積 (平方公尺)	坪數	價款(萬元)
2332.26 m ²	/100000	點	點	仟 佰 拾 萬
土地總價款				仟 佰 拾 萬

※停車位無分配土地持分。

※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)房屋面積與售價：

建物面積(A)	平方公尺	坪數	價款(萬元)
專有部分(a+b)	點	點	仟 佰 拾 萬
a 主建物	點	點	仟 佰 拾 萬
b 附屬建物(陽臺)	點	點	仟 佰 拾 萬
共有部分(c)	點	點	仟 佰 拾 萬
建物合計(a+b+c)	點	點	仟 佰 拾 萬
停車位(B)	點	點	仟 佰 拾 萬
房車總價款(A+B)			仟 佰 拾 萬

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____％。

※以上面積計算至小數點第二位，第三位以下四捨五入。

※以上二表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條約定互為找補。

【買方簽章：_____】

(三)停車位：

位置 (地下層數)	編號	型式	性質	規格(長×寬×高)(cm)
		平面	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 大車位(600×250×210) <input type="checkbox"/> 標準車位(550×250×210) <input type="checkbox"/> 無障礙車位(600×275×210)

※本停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積按車位(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，依本條第五款之比例計算之，建物持分面積(含車道及其他必要空間)共計_____平方公尺(計_____坪)。停車位計算方式如上述及本條第五項所載。

※停車位空間面積占共有部分總面積之比例為_____分之_____。

※建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件六。停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援 OCPP (Open Charge Point Protocol) 是電動載具 (EV) 充電樁和中央管理系統之間的應用層通訊協定。

四、本約總價款不包括本約第十五、十六條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、本社區停車位應登記面積之計算方式：

本社區汽車停車位共 143 位(包含無障礙汽車位 2 位)，除社區專用車位 3 位由管委會統籌分配外，其餘 140 位分由區分所有權人買受並取得專用使用權，共有部分總面積 10381.9 平方公尺，前述約定專用停車位共計 140 位總面積 5505.73 平方公尺，占共有部分總面積之比例為 53.03%。建物部分按約定專用停車位數及其車位大小訂為：

(一)大型平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 100000 分之 390。

(二)標準平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 100000 分之 378。

(三)無障礙平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 100000 分之 404。

六、基地持分面積及應有權利範圍計算如下：

本戶房屋之土地持分面積及應有權利範圍，計算方式係以本戶房屋專有部分_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有

部分總面積 9260.03 平方公尺 (2801.16 坪) 之比例計算。

- 七、汽車停車位編號，若因不可歸責於賣方之因素（如：法令變更、主管機關要求）或賣方依本約變更設計而需調整，買方同意以使用執照取得之數量及編號為準，於不影響其所購買汽車停車空間之規格尺寸權益下，賣方得調整汽車停車位編號。
- 八、買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方如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 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本房屋共有部分項目：不具獨立權狀之汽車停車空間、梯廳、一般安全梯/特別安全梯、樓梯間、管委會使用空間、公共廁所、排煙室、無障礙/緊急升降機、機械室、垃圾處理室、水箱及蓄水池、緊急發電機室及發電機進排風、消防泵浦室、消防中繼水箱、消防水箱機房、噴灌機房、台電配電場所、特別安全梯之陽台、電信室、電錶室、進、排風管道、部分車道、部分停車空間、屋頂突出物、公共管道、機車停車空間、自行車停車空間、防空避難室兼停車空間、防災中心…等，並包含依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

- 一、本社區共有部分總面積計 10381.90 平方公尺 (3140.52 坪)；全部專有部分總面積計 9260.03 平方公尺 (2801.16 坪)。
- 二、本房屋共有部分面積之權利範圍係依買受本戶房屋專有部分面積與全部專有部分總面積之比例而為計算，本戶房屋共有部分面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(前述持分登記方式以地政機關最後登記為準)。
- 三、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四條面積誤差找補約定處理。
- 四、購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號（如附件六），在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

第四條 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、附屬建物及共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除汽車停車位價款及面積），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，買方得解除契約。
- 四、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，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。
- 五、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還。
- 六、平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，買賣雙方特別約定：停車位以位數計算數量。

【買方簽章： _____】

第五條 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陽信商業銀行執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本約時，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 _____ x _____（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。賣方應提供本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 _____ x _____（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。本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。之賣方應提供本項信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之____x____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。本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，買方可持本約向加入本協定之____x____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項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、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期依本條第四項約定辦理。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約金之處理方式辦理。
- 三、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定之「付款期別明細表（含暫收款）」（如附件一）中之約定於工程完工後繳款，並於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 四、依前款約定，如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。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個

月不繳期款（含暫收款）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，買賣雙方同意依本約第二十六條買方違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

- 五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「台信建設股份有限公司」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金融貸款後，賣方於交屋結清後一次退還上開保證本票。但買方如不貸款者，則依第七條第五項辦理。
- 六、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。
- 七、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。

第七條 金融機構貸款約定及貸款撥付

- 一、第二條契約總價內之部分價款新台幣_____元整，由買賣雙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、如因下列情事致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者，係屬可歸責於買方，並視為買方不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部金融貸款期款：

(一)買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。

(二)因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。

(三)買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。

(四)買方自行放棄辦理貸款，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

(五)買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

四、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

五、若買方不辦理貸款或減少貸款，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，買方仍應簽立與預訂貸款金額同額之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳款項之擔保。賣方於取得契稅單時通知買方，買方接獲通知七日內應一次以現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於賣方。若買方貸款條件不符貸款金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，買方應於本契約契稅單開立完成，並接獲賣方通知後七日內，一次以現金或即期支票支付於賣方。賣方於如數收到款項後，於交屋結清後一次返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第六條第四款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

六、買方委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」（如附件二）交付賣方收執。

- 七、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第九條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方，若有違反則依第六條之約定辦理。
- 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。

第八條 地下層、地上一層、屋頂、露台、法定空地及開放空間之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位：社區地下層共五層，總面積 6966.30 平方公尺 (2107.31 坪)，扣除第三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外，其餘面積 5505.73 平方公尺(1665.48 坪)由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)約定專用使用權予本社區房屋承購戶。
- 二、地下一層與地上一層
地上一層自行車停車空間(20 位)，地下一層社區專用停車位及機車停車空間，由本社區管理委員會依區分所有權人會議決議管理使用之。
- 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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約內訂定之。
- 五、社區位於第二層 A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8 戶、其毗鄰該戶之露台詳附件(六之一)，由各該戶永久管理維護及專屬使用權，本基地全體區分所有權人無條件同意之。
- 六、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

第十條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程依法定時間內開工，應在民國 112 年 11 月 24 日之前開工，民國 122 年 11 月 23 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，雙方同意依第二十六條「解約及違約之罰則」規定處理。
- 三、本建築工程內之植栽、休閒設施及其他公共設施，不受本條第一項完工期限之限制。
- 四、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。

第十一條 建築設計變更之處理

- 一、買方瞭解並同意，本房屋以賣方規劃設計之室內空間格局、地坪、水電管線配置以及建材配備規格等進行施工，買方並同意不就前開規劃設計辦理客戶變更。如賣方提供之室內材料或色系不符買方要求者，買方亦不得辦理退費或要求提供材料交由賣方代為施工。
- 二、賣方基於善意為社區整體考量或事實上需要，或因法令變更或主管機關要求之故，得依實際情形全權變更設計，但應依規定申請變更設計，其施工依核定變更之設計圖為準，不另通知買方；變更設計之費用，由賣方負擔。
- 三、本大樓所需之水、電、電信、消防、逃生（如緩降機、逃生指示牌…等）等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說或賣方委請專業廠商規劃申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或賣方基於建案整體考量，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。

四、買方及本社區管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本約所無約定之建材及相關設備。

第十二條 水、電、天然瓦斯裝設

有關接通水、電、天然瓦斯供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，除本約約定不裝設天然瓦斯者外，買方不得拒絕裝設，接通供應之時限依台灣自來水公司、台灣電力公司、天然瓦斯公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，不計入本約所約定完工期限內。

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平面圖說、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，買方如發現房屋有瑕疵，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。除另有約定外，賣方應於交屋前完成修繕，買賣雙方於交屋時進行最後複驗，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕金融貸款期款之給付。
- 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）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者，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。雙方議定由_____方負擔。

【買方簽章： _____】

等手續，買賣雙方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，並約定如下：

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，依第十六條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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。

三、賣方違反前二項之規定，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。

四、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

五、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)買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），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，並應開立與原金融貸款期款同額之受款人為「**台信建設股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。

(三)買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五項約定開立受款人為「**台信建設股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。

(四)本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。

六、辦理房地所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

(一)申報移轉課稅現值：土地以房屋使用執照核發日當期之土地公告現值申報；房屋以房屋現值申報。

(二)公定契約書買賣價格：土地以房屋使用執照核發日當期之土地公告現值申報；房屋以房屋現值申報。

(三)內政部網站實價登錄：以本案房屋土地比預定買賣契約之金額申報。

七、本約房地應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後如需由買方出面補蓋印章、補具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或

承辦地政士通知之日起七日內提供，買方須配合前來辦理或補正，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。

- 八、如因買方延誤或不協辦，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。
- 九、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本約所有權移轉登記前應履行之義務，賣方得停止辦理所有權移轉登記，並得依相關法律規定處理。
- 十、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自負擔半數，如買方有應行辦理事項未能配合，賣方並得依相關法律規定處理。
- 十一、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續且於簽訂本約時同時簽具大陸人士在台購屋切結書(如附件十三)若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

第十五條 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交屋保留款中扣除，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。

第十六條 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備妥申辦文件，其

- 三、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(即房屋保固卡)、使用維護手冊、規約草約(即附件九，不另交付)、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、賣方代繳稅費之收據、保證本票等交付買方，並發給遷入證明書(即交屋設備點交明細表等類之交屋憑單)，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。買方於尚未付清本約所有應付款項前，賣方對本款前述所有權權狀正本及其他物品均有留置之權。
- 四、本約土地買賣部分係屬本戶房屋之基地持分產權買賣，因係共有持分，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交。
- 五、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。
- 六、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：
- (一)本戶水、電費用。
- (二)瓦斯裝錶費用及保證金、瓦基本費用。
- (三)屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、電費用。
- 七、買方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若買方於履行本約各項義務後、完成交屋前，經賣方同意而接管使用本約房屋，視為買方同意依接管當時屋況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。
- 八、買方應辦妥交屋手續後始得遷入使用本約房屋。若未辦妥交屋手續，而擅自進入使用本約房屋時，視為買方同意接受當時屋況，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險，且若致生賣方損害時，買方應予賠償。
- 九、賣方基於本社區實際管理運作之需要，依第十六條第二款所向買方預收之管理基金，於社區管理委員會成立後，賣方應扣除在代管期間社區事務相關之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內協助本社區召開區分所有

權人會議暨組織管理委員會。並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，賣方應擔任本社區共有部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。除另有約定外，雙方同意自交屋日起，由買方負擔社區管理費。

- 二、買方同意本社區未成立管理委員會或管理負責人時，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（自本建物使用執照取得後六個月起代管一年，如管理委員會提前成立，則賣方提前結束代管之義務），並代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理辦法、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各項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。
- 三、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）。
- 四、賣方於前項代管費用點交予社區管理委員會，同時應將本社區所有公共設施及設備一併辦理點交，由社區管理委員會接收管理，移交日期由賣方訂定，並應於七日前以書面通知送達社區管理委員會。前述共有部分之移交除有重大瑕疵明顯不能使用外，管理委員會不得拒絕或延遲移交；倘於接獲賣方通知移交之日起逾十五日仍未前來辦理移交手續者，則視同移交完成，賣方即不負保管責任並開始起算公共園藝及公共設備保固、保固期為期一年（詳附件四建材設備說明書，電梯、發電機等，不含耗材），且視為已由全體區分所有權人接收公共設施，買方無條件同意賣方結束託管責任。
- 五、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，若本戶交屋當時尚未成立管理委員會或尚未移交完成時，買賣雙方同意電梯、給水、排水設備及公共走道先行開放供住戶使用，委由物業管理公司管理經營，俟管理委員會成立移交公設時，以公共設施設備之現況作移交，買方及社區管理委員會同意接受

絕無異議。

六、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。

第十九條 公共管理

一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶規約(草約)」(如附件九)之約定，有關遵守約定事宜，由賣方召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。賣方有數人時，應互推一人為之。

二、裝修施工規範：

(一)買方應遵守「裝修施工管理辦法」(如附件五)及「住戶規約(草約)」(如附件九)之各項約定，並於裝修申請時繳交施工保證金新台幣壹拾萬元予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該等約定，另裝修清潔費與逾期裝修費用按管理委員會或管理負責人相關約定定之。

(二)買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶責任。

(三)買方於裝修完成後且合於「裝修施工管理辦法」約定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金。

(四)未繳交施工保證金與裝修清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。

(五)賣方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管理委員會成立後移交之。

三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交予管理委員會依住戶

規約(含草約)管理使用。

四、本約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，均視為區分所有權人相互間對管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

五、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

六、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，賣方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會直接向主管機關申領。

第二十條 本社區建築物之保固期限及範圍

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，賣方針對以下項目保固如後：

(一)結構部分：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，自交屋日起負責保固十五年。

(二)固定建材及設備部分：門窗、粉刷、地磚，自交屋日起負責保固一年。

(三)未涉及結構之防水保固五年。

二、賣方並應於交屋時出具保固書予買方作為憑證。

三、本社區共有部分及公共設施，賣方自點交完成(含視同點交完成)予社區管理委員會或管理負責人之日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年、未涉及結構之防水保固五年，但如社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方得於使用執照取得六個月後起算共同使用部分及公共設施之保固期。

四、第一項期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

五、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(如：水電開關、燈具之耗損、石材自然變化、壁面之污損或伸縮細紋及美化植栽部份等)，均不在賣方保固範圍內。

六、可歸責於買方之原因，賣方不負保固責任，包括但不限於：

(一)買方擅自於樑柱、外牆、樓板、地坪防水層，拆除或開孔或其他破壞性之建設、或為其他附著，導致房屋結構或裝修龜裂、破損或漏者。

(二)買方使用不當、故意破壞或其他經證明係可歸責於買方之事由者。

- 七、因天災或人力不可抗拒之因素，導致房屋受損者，不適用本條保固之相關約定原則。
- 八、公共設施相關設備均需由管理委員會成立後，無論點交是否完成，應立即負責定期保養、維護、申報及負擔費用。

第二十一條 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萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。買方並應使其繼受人概括繼受買方在本契約之各項權利及義務。本項轉讓如有應申報之稅負，買受人及繼受人應依相關法規自行申報繳納。

第二十二條 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作為擔保或質押，若因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的產權清楚，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（不含買方向金融機構貸款設定之抵押權）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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，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退還買方，雙方亦不得再作其他主張請求。

第二十五條 綠建築、智慧建築、住宅無障礙環境之規定、社區基金運用及代收管理費之規定

- 一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築、智慧建築、新建住宅性能評估之無障礙環境等項目，並應於本社區使用執照核准翌日起二年內，取得「黃金級」綠建築標章、「黃金級」智慧建築標章、新建住宅性能評估之無障礙環境標章。
- 二、應於本社區一樓樓板勘驗核准前，取得黃金級綠建築候選證書、黃金級智慧建築候選證書、耐震設計標章、住宅無障礙環境通過評估。
- 三、賣方分依各項提列繳交維護費用總計新台幣 3,736,905 元整予新北市政府代收（每項維護費用均以公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列公共基金之 50% 計算），買方同意此各項提列繳交費用依本同意書及住戶規約（草約）（如附件九）等相關事項辦理，且自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，且應依賣方所交付之綠建築、智慧建築、新建住宅性能評估之無障礙環境等維護管理計畫內容，確實進行維護管理事宜。
日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定，買方對其維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。
- 四、依【公寓大廈管理條例】暨施行細則第十八條之規定，賣方提列公共基金新台幣 2,491,268 元整及上列條款所述黃金級綠建築、黃金級智

依法解除契約。

- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，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「付款條件及逾期付款之處理方式」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。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理各項事宜，並同意如下：
 - （一）本約房地所有相關權利回復由賣方自行處分。
 - （二）倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，其因而增加之稅費、衍生之滯納金、費用等損失由買方負擔。
 - （三）倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定名義人者，買方應負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理），相關稅費及費用悉由買方負擔。
- 五、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。
- 六、若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報房地登記予買方者，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得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指定之第三人。
- 七、買賣雙方依本條行使解除契約權利前，如因可歸責於他方，則應以書面定相當期限催告他方後，於期限內無正當理由仍不履行時，始得解除契約。

第二十七條 規約之遵守

為維護本社區之公共安寧、清潔衛生及所有共同使用部分之經營管理，保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，訂定本社區規約（草約）如附件九，經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

第二十八條 產權移轉交代事項

- 一、本社區留設之開放空間應常時間開放公眾通行或休憩，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理責任。賣方所提繳入新北市公寓大廈專戶內之公共開放空間管理維護基金，於完成公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付與管理委員會專款專用。
- 二、本社區不得擅自拆除機電設備空間、本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 三、本社區樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用。
- 四、賣方取得綠建築、智慧建築、新建住宅性能評估之無障礙環境等項設施之標章或通過評估前，於產權移轉予第三人或買方時，賣方應載明各項獎勵維護費用及依規定提列之管理維護計畫內容告知第三人或買方應盡之維護管理責任，並保證取得依規定之獎勵項目標章等級或評估等級（但此項保證於非可歸責於賣方時，不在此限），並經雙方書面同意權利義務移轉。前述事項買賣雙方均應共同全力配合完成，並應配合相關手續（另詳本約附件九）。

第二十九條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並代為保管，並授權賣方限於以下用途使用：
 - (一)本契約產權移轉登記、銀行貸款設定抵押、稅捐申報及實價登錄之用。
 - (二)水、電、瓦斯之申請及過戶，公共水電之分攤申請。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項以外之其他用途，如因違反授權範圍致買方受有損害時，賣方應負損害賠償之責任。
- 三、相關約定詳如附件(三)

第三十條 個人資料之蒐集、處理或利用

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。

第三十一條 特別約定事項

- 一、本社區房屋及停車位平面圖與位置示意圖，如因變更設計致與本契約所附之平面圖有所不同時，雙方同意依政府核准之使用執照圖說為交屋之依據。
- 二、本棟大樓消防設備均依消防法規設計審查合格之消防圖說施作並依消防圖說設置消防設備或系統，買方應依圖說位置配合裝設不得異議，如買方有違反或拒絕設置應由買方自行負相關責任。
- 三、賣方於本棟建築留設有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視佈線架設（接通供應日期視其單位作業程序而定），其施工、裝機費用由買方自行繳納。
- 四、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理依房屋戶數分擔之。
- 五、本棟大樓地下層劃設 128 席機車位及地上一層規劃 20 席自行車停車位，為共有部分供住戶之機車及自行車停放。住戶依抽籤方式或依區分所有權人會議決議決定使用位置，並依規約繳納管理費。
- 六、本棟大樓室外空調主機擺放位置（含公設），買方應依規範安裝於指定位置，不得任意變更。
- 七、賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 八、本社區共有部分之公共水、電費，買方同意由賣方向相關事業機構單位申請並依房屋戶數由各戶分擔之。
- 九、交屋後至管理委員會成立前為社區代管期，由賣方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，賣方即將本社區共用部分交由其管理之，交屋後產生之其他費用如社區維護費用（包括但不限於電梯保養、水塔清洗及消防安檢等）、公用水電費、雜項支出…等公共費用，

及對應土地之權利，賣方就合建契約取得之權利得先行預售，收取價金。

第三十七條 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信原則公平解決之。

第三十八條 合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十九條 契約及其相關附件效力

- 一、本約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本約一切權利義務均以本約之約定為準。如有任何協議增補，亦應以書面為之。
- 二、本約自簽約日起生效，本契約書壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本約之相關附件視為本契約之一部分，若不加蓋騎縫章，亦不影響本約，與本約具有同等效力，買賣雙方應共同遵守履行。

立契約書人

買 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：
電 子 信 箱：

賣 方：台信建設股份有限公司
法 定 代 理 人：陳耿哲
統 一 編 號：53214543
聯 絡 電 話：(02)2282-6115
通 訊 地 址：新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2樓

※買方為未成年者，其法定代理人應簽署如下：

買方連帶債務人：
身 分 證 字 號：
電 話：
戶 籍 地 址：
指 定 送 達 處：
E - M A I L：
國 籍 / 護 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日