

「德鄰織樺」房屋土地預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人：

賣方：德鄰開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『德鄰織樺』房屋土地預售屋買賣事宜，經雙方同意訂定本預售屋買賣契約(以下簡稱本契約)條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱及廣告效力

一、本契約(含附件)於中華民國_____年____月____日經甲方攜回審閱____日以上(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：德鄰開發股份有限公司

二、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及位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 土地房屋標示及停車位規格

一、土地座落：新北市板橋區江子翠段溪頭小段 243-114、243-115、243-122、243-50、83-3、95-4、96-1 地號等七筆土地為本案建築基地(以下簡稱本基地)，基地總面積共計 625.56 平方公尺(189.23 坪)，實際面積以登記機關登載為準，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋座落：坐落本基地內乙方所興建之「德鄰織樺」社區編號____棟

_____樓房屋共計_____戶(以下簡稱「本約房屋」，為主管建築機關核准於中華民國112年3月23日112板建字第00113號建造執照詳，【附件一—建造執照影本】，本約房屋平面圖影本詳【附件二—建築執照核准之全區平面圖影本】，本房屋門牌號碼之編定係依戶政機關規定辦理，本預售屋共計25戶)。

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為地上第一層機械式汽車位，依建造執照圖說編號第_____

號之停車空間共計_____位，該停車位無獨立權狀，其甲方購買之車位規格為機械車位，另含車道及其他必要空間，

面積共計柒點肆玖平方公尺(貳點貳柒坪)

其車位規格為長520公分，寬195公分，高185公分，重2200公斤。其比例為拾萬分之731。

面積共計柒點肆玖平方公尺(貳點貳柒坪)

其車位規格為長485公分，寬190公分，高185公分，重2200公斤。其比例為拾萬分之731。

面積共計柒點肆玖平方公尺(貳點貳柒坪)

其車位規格為長490公分，寬195公分，高185公分，重2200公斤。其比例為拾萬分之731。

(二) 前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。計算方式係以停車空間面積占共有部分總面積1013.48平方公尺之比例計算，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件二—建築執照核准之全區平面圖影本】。

(三) 甲方購買之停車位屬自行增設者，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) 本大樓地下層機車停車空間及其他空間，因建築相關法令規定所留設之設備及設施，包含但不限於排風機、排風管、消防灑水、箱體、管線、水電、機房及給排水相關配管線與設備等，甲方同意停車空間上方如有上列設備時，日後不得以任何理由向乙方提出任何主張。

第三條 土地買賣權利範圍及房屋面積

本契約土地及房屋登記面積之計算依據，係依建造執照申請日(110年08月30日)時之相關法規辦理，本契約有關土地面積計算均以持分比例計算為準，其餘所有面積計算，單位以平方公尺計算至小數點以下第二位(四捨五入)為準。

一、土地買賣權利範圍

甲方購買本約房屋其土地持分面積為____拾____點____平方公尺(____點____坪)，應有權利範圍為百萬分之____，計算方式係以本約房屋專有部分面積計____佰____拾____點平方公尺(____拾____點____坪)占本案區分所有建物全部專有部分總面積 1815.75 平方公尺(549.26 坪)比例計算。如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積

(一) 本約房屋面積合計____佰____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)(不含汽車停車位面積)。其產權登記建物面積悉依登記時地政機關法令規定核算面積為準。

(二) 本約房屋面積(不含汽車停車位面積)包括：

1. 專有面積計____佰____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)。

(1)主建物面積計____佰____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

(2)附屬建物(陽台)面積計____拾____點____平方公尺
(____點____坪)。

2·共有部分面積計____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

3·主建物面積占本約房屋得登記總面積之比例約
____%。

三、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

第 四 條 共有部分項目及面積分配

一、共有部分項目包含、昇降機機房、防空避難室兼停車空間、防空避難室、自來水箱、電信室、消防機房、發電機房、台電配電場所、受電箱、無障礙電梯、無障礙安全梯、進排氣管道、梯廳、管委會使用空間、無障礙汽機車位、水錶區、消防水箱、公共管道間、樓梯間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分總面積(不含車位共有面積)計 909.83 平方公尺(275.22 坪);專有部分總面積計 1815.75 平方公尺(549.26 坪)，，實際面積以地政機關第一次總登記為準。前款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，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 五 條 面積誤差及價款找補

一、本約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、主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，其不足之部分乙方均應全部找補；如超過之部分，甲方找補以百分之二為限(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，其超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約房屋、汽車停車位暨房屋應持分本約土地(以下簡稱本買賣標的)總價款為新台幣____仟____佰____拾____萬元整，此金額包括汽車停車位價款。

一、本契約土地、房屋及車位價款

(一) 土地價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(二) 房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

1. 專有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(1) 主建物：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(2) 陽台：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(三) 停車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整。

二、上開金額含加值型營業稅，若有第五條面積誤差找補時，仍依第六條契約總價各分項單價計算。

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託予中國信託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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。【附件一八不動產信託證明書】。

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。價金返還保證之保費用由乙方負擔。乙方應提供金融機構出具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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本約向加入本協定之○○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連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

一、甲方應依【附件五一房地暨汽車停車位付款明細表】之約定，於接獲乙方繳款通知七日內，繳款方式如下：

(一) 甲方以現金或即期支票存入乙方所開立之收款專戶(銀行：中國信託商業銀行股份有限公司 營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：901540743227)，以支付本預售屋之相關費用(專款專用)，其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。

(二) 開具指名抬頭「德鄰開發股份有限公司」之劃線及禁止背書轉讓支票繳交乙方，由乙方開立發票為憑。

(三) 甲方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。

二、本契約【附件五一房地暨汽車停車位付款明細表】中所列每期付款，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；惟因本案工程進行中，甲、乙雙方同意依照工程進度於簽約時繳交已完成之工程期款，不在此限，詳【附件五一房地暨汽車停車位付款明細表】。

三、除前二項約定外，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

甲方如違反本契約第八條有關「付款條件」，其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遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處

罰規定辦理，即依本約第二十六條違約之處罰約定辦理。但前項情形
乙方以書面同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、地上一層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬及分管約定(本條約定甲方同意納入公寓大廈規約草約，俟召開第一次區分所有權會議訂定規約同時納入規定)

一、停車位(包括地上層及地下層)

停車位(包括地上層及地下層)

(一) 本契約地下層共一層，包括地上一層停車空間，其總面積
454.05 平方公尺(137.35 坪)，扣除第四條第一項所列不具獨立
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，其餘面積為 103.65 平方公尺(31.35 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予甲方。

(二) 依法令設置 26 個機車位(含 1 個無障礙機車停車位)、1 個無
障礙汽車停車位，其使用及管理方式，由日後住戶管理委員會決定之。

(三) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋面積及總
價款並不包括本項第一款汽車停車位之面積及價款，除防空
緊急避難使用、機車停車位停放及公共設施維修等外，甲方
已確認並同意對本建物之汽車停車位(不含機車停車位)無
任何權利，包括持分所有權、收益及使用管理權等，且不得
就此部分面積主張任何權利。

二、法定空地

本建物一樓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。

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。

(一) 一樓位於店鋪連接之陽台(法空)詳【附件四—約定專用範圍示意圖】，露台、平台及陽台(法空)依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台、平台及陽台(法空)之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定管理使用，未購買上述樓層戶別者已充分認知其房地總價並未包含該露台、平台及陽台(法空)面積及價格，已確認並同意對該露台、平台及陽台(法空)無任何權利(包括持分所有權及管理使用權)。露台、平台及陽台(法空)依地政法規無法辦理登記，故不受第五條面積誤差找補之規範。

五、露台、平台及陽台(法空)依約定由甲方專用者，甲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)依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，甲方同意配合。

六、甲方同意於訂定住戶管理規約時，同意將本條各項約定專用範圍及權屬列入管理規約，以保障各區分所有權人之權益。並同意簽署本契約【附件三—分管協議書】，且於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

第十一條 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【附件九—建材設備說明書】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，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，乙方仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。

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 112 年 10 月 12 日之前開工，並於民國 116 年 6 月 12 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、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按甲方已繳土地房屋價款依萬分之五單利計算延遲利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。

三、乙方如果提前取得使用執照時，甲方依本契約各條所載之約定辦理。

第十三條 室內變更及圖面簽認

- 一、本案房屋主要結構及其他有關結構、玄關門位置、型式及開門方向、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層之使用或法令限制等，甲方不得要求室內格局變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應依本契約【附件十一室內工程變更處理辦法】處理，經乙方同意於乙方指定之相當期限內完成工程變更單簽認，且此項變更申請以一次為限，若變更超過一次，第二次起，每次變更乙方得酌收工本費計新台幣壹萬元整，若於當層結構體完成後乙方得拒絕甲方變更要求；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合辦理之，且不得違反建築相關法令之規定，如需主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、室內變更費用：工程或材料單價以乙方統一訂定之單價為準。
- 四、甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更之期限內完成變更時，視為甲方不辦理變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 五、工程變更事項經甲、乙雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲通知七日內繳清工程追加款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳清追加工程款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則甲、乙雙方同意於交屋時一次結清，若乙方無故未予結清，甲方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。甲、乙雙方無法簽認時，視同甲方不辦理工程變更。
- 六、乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲、乙

雙方同意以工程減帳方式處理，甲方不得要求自行提供材料交予乙方代為施工。

- 七、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶以上，不得要求乙方取消或變動原規劃設計之公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、給水、排水、電錶、室內配電盤、電信管線及設備、監控管線及設備、消防管路等設備。
- 八、除因乙方違約所致甲方退戶外，如甲方退戶者，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由甲方支付之。
- 九、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其設計施工應遵照相關法令及本契約第二十七條規定。

第十四條 驗收

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，通知甲方進行驗收手續。驗屋、交屋範圍含本買賣標的之主建物、附屬建物及汽車停車位(以下稱：驗交屋範圍)。(公共設施設備於管理委員會成立並完成報備程序後移交)於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- 一、乙方保證本房屋於點交時產權清楚，不得使甲方有絲毫受損。
- 二、甲方應於乙方通知進行驗收手續後，於期限內配合辦理驗收。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(驗收及修繕部份僅限甲方所有主建物及附屬建物部份，不含公共設施等共用部分)；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。複驗合格後，買方不得延遲受領交屋。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含金融機構貸款)。
- 三、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，乙

方應達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，並由乙方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯，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。

四、甲方充分知悉本案規劃為便利日後維護檢修，局部室內水、電、通風管路會經由平頂版下採用明管方式設置，不另施作天花板包覆，驗收時不得視為瑕疵。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

- 一、甲方應於簽約同時簽立附件(十二)「代刻及使用代刻印章授權書」交付乙方，作為授權事項之使用。
- 二、房地所有權之移轉登記，應由雙方依下列期限配合辦理之：
 - (一) 為使乙方得代辦各項手續，甲方應負擔之稅費、規費及相關費用，甲方應依乙方之預估，自乙方寄發繳款通知七日內，繳納至乙方帳戶，由乙方指定之地政士統一代繳，甲方應全數依通知繳付，於交屋時，憑正式單據結算，多退少補。
 - (二) 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土地所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
 - (三) 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房屋所有權移轉登記。

(四) 乙方違反前二款之規定，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。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移登記：

(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) 本項前二款之費用如以票據支付時，應在登記以前全部兌現，乙方於支票兌現後始辦理稅項申報程序。

四、第二項之辦理事項及實價登錄作業，甲方同意全權委由乙方指定之地政士辦理之。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萬分之二單利計算遲延利息予乙方。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。

五、本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅由甲方自行負擔。本約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。

第十六條 通知交屋期限

一、本條款所稱交屋，其交付標的係指本契約標示之房屋及車位，不含社區休閒設施及公共設施等共用部分。

- 二、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項義務：
- (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) 甲方繳清本契約所有之應付未付款(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。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 六、乙方依本約第二十九條第一項所載協助本社區召開區分所有權人會議並成立住戶管理委員會，並於管委會成立後陸續完成社區公共設施，並通知本社區住戶管理委員會辦理移交【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或拒繳應繳款項】。

第十七條 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，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。
- 三、共用之水電、機械設備、消防設施等設備，於乙方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態，尚視為檢測點交完成。
- 四、乙方及住戶管理委員會或管理負責人應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人(或該部分之點交代表)簽名或用印確認，乙方應於一個月內修繕完成，並就該缺失部分另行驗收。
- 五、乙方修繕完成後，應通知住戶管理委員會或管理負責人驗收，住戶管理委員會或管理負責人如無正當理由或另以其他非工程之修繕項目為由，不得拒絕或遲延驗收。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本買賣標的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，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。
- 二、本買賣標的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，固定設備及建材部分【如機電設施(備)、衛浴設備、廚具、門窗、粉刷、地壁磚、矽利康等】負責保固一年。
- 三、本買賣標的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，屋頂平台、外牆及浴廁未涉及結構之防水工程負責保固十年，磁磚脫層負責保固五年。
- 四、前三項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 五、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。
- 六、若係因天災、地變、自然耗損、折舊(如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損)、與個人使用、維護不當、甲方自行增建、變更隔間管線、敲除裝修工程、因甲方未盡一般注意義務，或其他不可抗力等非可歸責於乙方事由所致之毀損者，或細微不影響效用之情形(如泥作伸縮細紋等)，不在保固範圍。

第十九條 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，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續，並於簽訂本契約之同時簽立本契約【附件六一委辦抵押貸款協議書】及【附件七一逕撥貸款同意書】。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，甲方應於乙方通知開始辦理金融機構貸款手續後七日內，先自行洽妥金融機構承作本契約貸款業務，並應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續及交付有關之證件（含各項取款或委託撥付之文件，如貸款存摺、取款憑條及撥款同意書等）予乙方，並由所洽妥承作貸款金融機構同意將約定貸款金額（即【附件五—房地暨汽車停車位付款明細表】金融貸款期別之金額）撥付乙方。甲方如未於上開期限前洽妥承作貸款金融機構或所洽妥之金融機構表示無意承作本契約貸款業務或辦妥對保手續時，即視為甲方同意以現金或金融機構為發票人之即期支票壹次繳清上開期款。

- 二、甲方不辦貸款或自洽貸款金額少於【附件五—房地暨汽車停車位付款明細表】金融貸款期別之金額者，甲方就該期期款或貸款差額部分，應於辦理本契約之建物所有權移轉登記至甲方名義送件前三日，或乙方通知期限內，壹次以現金或金融機構為發票人之即期支票支付乙方。
- 三、甲方為擔保履行本契約約定繳款義務，甲方同意於乙方辦理申請本契約之建物所有權移轉登記手續送件前並經乙方通知後七日內，或於甲方辦理本條貸款之對保手續同時，或乙方通知房屋初驗同時，將所開立與【附件五—房地暨汽車停車位付款明細表】金融貸款期別之金額同額之禁止背書轉讓保證本票交付乙方，用供作為甲方未履行本契約付款義務之擔保。乙方應於甲方依約定清償應付款項同時，將所收執保管之票據返還甲方；甲方如未依約定清償應付款項者，乙方得依法行使票據權利。
- 四、如甲方違反本條前三項之約定，乙方除有權終止委託代辦貸款外，並得暫停辦理產權移轉事宜。

五、由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各目辦理：

(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，乙方同意依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，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(4) 甲方須提供其他抵押物，作為分期付款之擔保設定。

(二) 可歸責於乙方時，差額部分，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分，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)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

六、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。

七、甲方同意金融貸款之金額為本契約應繳房地價款及車位價款之一部分，因辦理金融貸款所發生之費用均由甲方負擔。

第二十條 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，即得由乙方代領繳納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂撥款委託書，要求銀行撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人。除有違反本約第十一條第二項及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，否則視為甲方未依約付款；上開貸款金額，如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方並應自乙方書面函寄通知日起三日內辦妥(以郵戳為憑)，不得藉故拖延或拒辦，倘有印信證件不全情事，應配合予以補正。

第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙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。

第二十二條 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日數比例分算稅額。

第二十三條 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，由乙方負擔，但因甲方未依第十五條房地所有權移轉登記期限規定備妥申辦文件，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。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，乙方於辦理所有權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、甲方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由甲方自行負擔。
- 六、公寓大廈管理條例所規定之管理基金，依法應由起造人負責繳交，為增加本大樓之管理基金。甲方應於預繳辦理產權移轉費用之同時，一併預繳六個月管理費，購置停車位之所有權人亦應另預繳六個月之車位管理費(管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣 90 元，汽車停車位 1200 元/月、大機車位 200 元/月、小機車位 150 元/月，此僅為預定收費標準，確定之收費標準於社區管委會召開住戶大會訂定之)，乙方於本社區住戶管理委員會正式成立時，移交各項公共設施予管理委員會，管理費於結算乙方代管期間之相關費用後移交管委會，供全體住戶使用。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 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。

第二十五條 代刻印章

甲方授權乙方代刻印章乙枚，由乙方依【附件十二—代刻印章及使用代刻印章授權書】約定保管使用，乙方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。

第二十六條 違約之處罰

一、乙方違約處罰

- (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房地價款退還予甲方外，如有延遲利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款_____%(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。

二、甲方違約處罰

- (一) 甲方如違反有關「付款條件及方式」之規定。
- (二) 甲方違反前款時，乙方得沒收甲方依房地總價款_____%(最高不得超過15%為限)計算之金額，但該沒收之金額如超過已繳價款者，則依已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約，同時甲方同意授權乙方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記為甲方名義時，乙方得使用本契約代刻甲方之印章及其資料證件，以甲方名義會同乙方撤銷申報；另外，甲方應於乙方通知本契約解除日起三日內提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移轉登記予乙方或乙方指定人。

三、甲乙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。

第二十七條 裝潢施工

- 一、甲方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢，甲方裝潢需遵照本契約【附件十一—裝潢施工管理辦法】之各項規定，裝潢期間每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰伍拾元整，星期六、日不得施工且不計入施工天數，裝潢完成後十五日內，經甲、乙雙方勘驗確認未損害公共設施，或其他住戶之建物及已繳付全部環境維護管理費用無誤後，由甲方提出申請，乙方於十五日內以禁止背書轉讓之即期支票或現金無息退還保證金。
- 二、甲方於簽訂本契約同時，已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，應由各所有權人自行依法令及上述規定辦理，若甲方未依規定辦理致權益遭損，概由甲方負責。
- 三、有關甲方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，如因此造成他人或建物、財產損害，甲方應負擔賠償及修繕責任。

第二十八條 修改權之保留

- 一、如依建管單位或建築法規之規定要求，於不影響甲方專有部分權益時，乙方保有建照執照修改變更之權利。
- 二、本案大樓內外之公用事業設備，包含但不限於自來水、電力、電信、污排水、消防及瓦斯之設備管線等，乙方均依主管機關核發之藍圖或設計圖施工，若因各公用事業主管機關之要求或乙方施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 三、各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、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，因相關法令規定之施工安裝及配置必要，乙方得依相關法令規定變更設計安裝或配置。
- 四、各項建材設備，本契約未載明者，考量整體性與施工便利性，

由乙方統一選定。

- 五、銷售現場展示之石材，因其色澤紋路為天然生成且因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

第二十九條 社區管理

- 一、依『公寓大廈管理條例』第廿八條規定，本案建築物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，乙方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，選任管理委員成立住戶管理委員會，於成立住戶管理委員會或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由乙方與管理委員會或管理負責人共同決定，管理委員會或負責人不得藉故拒絕或延遲辦理點交手續。點交時如發現有瑕疵，乙方應負責修繕。
- 二、甲方同意乙方自第一戶通知交屋日起至住戶管理委員會成立前，由乙方暫時擔任本案公共設施設備之管理人，乙方亦得委任第三人實際執行管理服務工作，如非因乙方之故而無法成立住戶管理委員會時，甲方同意乙方或其指定人得逕行終止擔任管理人。
- 三、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立住戶管理委員會前，願遵守本契約【附件十三－住戶管理規約暨同意書】之約束。
- 四、住戶管理委員會成立後，應開立專屬住戶管理委員會之金融機構帳戶，由住戶管理委員會向政府主管機關申領由乙方提撥之法定公共管理基金。另乙方向甲方代收之六個月管理費，計算方式詳【附件十三－住戶管理規約暨同意書】辦理，由乙方於

第一屆管理委員會成立時依實際支出結算，實際總收入扣除總支出後，餘額無息移交甲方成立之住戶管理委員會，若不足額則由甲方與全部區分所有權人共同補足。

五、甲方同意乙方得為銷售之目的使用本社區公共設施及外牆，甲方及管理人(管委會)不得妨礙、阻擋乙方帶看之客戶出入門禁及公共設施等或要求乙方支付對價；乙方應於銷售目的完成後，原狀歸還之。

六、本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，均視為住戶相互間對本大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。

第三十條 其他約定事項

一、倘因法令變更或天災地變及不可抗力等非可歸責於乙方之事由致乙方不能繼續興建或無法交付時，雙方同意解除本契約，乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

二、設置於本建築內外之建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，甲方同意乙方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(一)本建築外觀造型如因建築法規要求或結構設計之需要，在不影響甲方之居住使用情況下，得由乙方變更。以上變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

(二)為求本社區環境之設計美觀、整體精緻格調，於地上一層鋪面、植栽、招牌、及照明等之施工圖面，在不影響甲方之權益範圍內，甲方同意乙方有合理調整之權利。

三、乙方為實施其服務工作，對房屋工程及設備倘須進入甲方屋內檢修時，甲方應同意乙方人員進入檢修，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方或其僱用工人應負恢復原狀或損害賠償之責。

四、甲方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜，甲方並同意乙方及其代銷公司與信託銀行:中國信託商業銀行股份有限公司因查

核等需求提供甲方個人資料用於查核、閱覽、複製本、補充、更正、蒐集等運用。

- 五、乙方有權於外觀立面及社區入口設置『德鄰建設』或案名之名稱、標誌及燈光等廣告招牌之相關設施，本社區全體區分所有權人及住戶管理委員會同意德鄰建設使用。
- 六、甲方不得任意於外牆、陽台、屋頂、窗戶、雨遮等加裝鐵(鋁)窗等影響本棟建物外觀之建材、並於住戶管理委員會未成立由乙方代管期間，確實遵守乙方一切規定及公寓大廈管理條例，若甲方違反此條款，乙方有權要求甲方拆除。
- 七、本約已予主管機關審查,如簽約後乙方因主管機關通知須修改合約內容時，甲方同意配合依乙方通知期限內雙方辦理修改合約內容。

第三十一條 信託管理

本契約為求甲乙雙方有保障，乙方委由中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱：受託銀行)為信託管理，並提供下列服務管理。

- 一、本約土地均已信託登記予信託銀行同時建造執照取得六個月內起造人名義變更為受託銀行指定之建築經理公司，於使用執照取得、辦妥建物所有權第一次總登記後，雙方同意於辦妥驗屋、對保等程序後採以塗銷信託與產權移轉、設定連件方式辦理產權移轉予甲方，或由中國信託商業銀行股份有限公司直接移轉、設定連件予甲方，上述二種方式取其一。如甲方不辦理貸款則無設定連件之程序。
- 二、資金專戶控管：本契約甲方所繳納之買賣價金均繳入(中國信託商業銀行股份有限公司 營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：901540743227 以保障甲方所繳納之價款不被挪移他用，並限定用於本案興建中所產生之相關費用。

第三十二條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、 乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、 乙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、處理或利用甲方個人資料。

第三十三條 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，為有利於甲方之解釋。

第三十四條 合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應本誠信公平原則加以協議調處之，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。

第三十五條 附件效力及契約分存

- 一、 本契約之附件視為本契約之一部分與本契約具有同等效力，雙方均應確實遵守，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。
- 二、 甲乙雙方對本契約相關條款約定均已仔細閱讀並已充分瞭解，且同意完全按照本契約各條款及本契約之相關附件視為本契約之一部分，及本約附件所載約定為準享有權利及負擔義務。任何口頭磋商事項應載入本契約成立條款或以附件表示已確認合意。

第三十六條 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。

第三十七條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利，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，致甲方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，亦應由甲方負責賠償。

第三十八條 送達處所

- 一、本契約甲乙雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、催告或通知等事項，經雙方特別協議，均以書面按本約所載之送達處所地址掛號郵寄為準；如因拒收或招領逾期致遭退回等無法送達時；均以郵局第一次投遞日期視為已依本契約合法送達；如有任何一方送達處所地址變更時，應以書面掛號通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、甲方為數人者，甲方若未指定送達代收人者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至任一甲方為合法送達，對甲方全體均生送達效力。

附件明細如下：

附件一：建造執照影本

附件二：建造執照核准之全區平面圖影本

附件三：分管協議書

附件四：約定專用範圍示意圖

附件五：房地暨汽車停車位付款明細表

附件六：委辦抵押貸款協議書

附件七：撥款同意書

附件八：不動產信託證明書

附件九：建材設備說明書

附件十：室內工程變更處理辦法

附件十一：裝潢施工管理辦法

附件十二：代刻印章及使用代刻印章授權書

附件十三：住戶管理規約暨同意書

立契約書人：

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：德鄰開發股份有限公司

法定代理人：葉 錦 森

公司統一編號：50972970

聯絡地址：新北市板橋區宏國路3號

電 話：(02) 8258-9392

不動產營業員：

經紀人簽章：王奇洋 (92)北縣字第 000804 號

中 華 民 國 年 月 日