

【風華雙城匯】

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「風華雙城匯」社區房地買賣事宜，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、房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市三重區三重段 418、419、420 地號及成功段 1430 地號等 4 筆土地，面積共計 1099.57 平方公尺（332.62 坪），使用分區為都市計畫內住宅區（地籍圖詳如附件(一)）。

二、房屋坐落：

同前述基地內「風華雙城匯」編號第____棟第____樓第____戶（共計____戶），為主管建築機關核准 112 年 07 月 26 日第 00270 號建造執照（建造執照詳如附件(一)），核准之該戶房屋平面圖影

本如附件(二))。

三、汽車停車位：(買方有購買車位未購買車位)

(一) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- 1、買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位，為地下第_____層坡道出入之平面式車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位(建造執照核准之該層停車空間平面圖及規格說明如附件(三))，該停車位無獨立權狀。
- 2、停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積係按車位(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，依比例計算之(計算方式如附件(六)所示)。
- 3、買方購買之停車位屬自行增設車位者，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。

(二) 停車位規格：

- 編號第_____號之平面車位(無障礙車位)：長 6 公尺，寬 2.75 公尺，高 2.1 公尺。
- 編號第_____號之平面車位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。
- 編號第_____號之平面車位：長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。
- 編號第_____號之平面車位：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

(三) 車位面積：編號第_____號車位，含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，占共有部分總面積之比例為十萬分之_____。

(四) 賣方於本社區地下室規劃有法定及自設汽車停車位共計 62 位(含無障礙汽車位 2 位)出售予本社區承購戶，另於地上一層及地下一層設置機車停車位 26 位(含 2 位無障礙機車位)

，買賣雙方對於該停車位空間另訂汽、機車停車位分管同意書（詳附件(四)），相關事宜悉依該分管同意書約定。

第 四 條、房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買_____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 3788.54 平方公尺（1146.03 坪）比例計算，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），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）。

（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、停車空間兼防空避難室、蓄水池、消防機房、緊急兼無障礙升降機、客用升降機、A 排煙室、台電配電場所、電信機房、發電機房、垃圾處理空間、梯間、梯廳、管委會空間、A 無障礙戶外安全梯、A 戶外安全梯、無障礙安全梯、樓電梯間、水箱、樓梯間、機械室及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「風華雙城匯」社區共有部分總面積計 4048.12 平方公尺（1224.56 坪）；專有部分總面積計 3788.54 平方公尺（1146.03 坪）

)，本「風華雙城匯」社區共有部分總面積包括：

- (一) 壹樓(汽機車車道)及地下層不具獨立權狀之停車空間面積計 2044.69 平方公尺 (618.52 坪)，占共有部分總面積之比例約為 50.51%，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(共有部分持分)設定專用使用權出售，並僅供本社區承購戶購買。
- (二) 扣除前目壹樓及地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分面積計 2003.44 平方公尺 (606.04 坪)，占共有部分總面積之比例約為 49.49%，由各戶分攤，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(五)之說明。

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。

第七條、契約總價

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

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。

(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_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第八條、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台北富邦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(詳如附件(七)信託告知書影本)。

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_____ (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

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」(如附件(八))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，買方應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(九))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。

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。

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、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（即附件(八)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部分，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、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」（詳附件（十））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。
- 五、買方如需自行辦理金融貸款或申請政府所舉辦之優惠貸款時，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，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；如買方未於期限內辦妥對保手續或完成貸款核准，經賣方再次以書面通知催告辦理，經送達七日內仍未完成時，視同買方不辦理貸款，雙方同意依本條第八款約定辦理。
- （三）買方少貸或實際獲貸之差額，比照本條第八款約定辦理。
- 六、辦理金融貸款，由買方向金融機構提供本約承購房地（購買停車位者含停車位）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。
- 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，並於辦理金融貸款同時開立受款人為賣方，擔保債權金額與金融貸款期款同額之禁止背書轉讓本票予賣方收執，作為金融貸款期款依約給付之擔保。
- 八、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7日內，以現金一次繳清該期款（或少貸差額），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。

第十二條、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，除有違反第十四條第二款、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前條貸款予賣方。

第十三條、地下層、屋頂、法定空地及露台之使用及權屬(分管契約)

一、地下層停車位

(一) 本契約地下層共四層，總面積 2826.26 平方公尺 (854.94 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 2044.69 平方公尺 (618.52 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承購戶。

(二) 買方於簽訂本契約書時，已知悉並同時簽訂「汽、機車停車位分管同意書」(詳如附件(四))，了解並同意該汽車位之規劃及使用方式。購買汽車停車位者，由購買者按附件(三)所示位置編號擁有該車位共有部分持分所有權及使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，任何妨礙上開汽車停車位權利之行使者(含管理委員會選任之管理負責人、管理人)，應負損害賠償責任。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

二、本建物法定空地之所有權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、本棟壹樓 A2、A3、A5 戶相鄰之法定空地，為確保該相鄰戶之私密性及安全性，全體區分所有權人同意壹樓 A2、A3、A5 戶相鄰之法定空地屬於上述各戶住戶之「約定專用」範圍，並由該戶住

戶永久管理及維護使用，但不得搭蓋違建。

- 四、本棟貳樓 A1 戶及拾貳樓 A1、A3、A6、A8 戶之露台，為確保該相鄰戶居住空間之私密性及安全性，全體區分所有權人同意貳樓 A1 戶及拾貳樓 A1、A3、A6、A8 戶相鄰之露台屬於上述各戶住戶之「約定專用」範圍，並由該戶住戶永久管理及維護使用，但不得搭蓋違建。
- 五、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(平面圖如附件(十四))。除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 六、本社區法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台約定專用部分已訂定於規約草約內(詳如附件(十六))，各樓層約定專用範圍及使用戶別詳如附件(十二)。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。
- 七、買方即為產權登記人(即區分所有權人)，本條約定共有人間對共有部分之分管特約，買方日後縱將其應有部分讓與第三人(含繼受人、承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，買方並應負責告知受讓人該分管特約內容，受讓人如以善意或不知對抗本分管特約，其主張無效。如有違反本條分管特約內容致生損害，應負賠償責任。

第十四條、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(十一)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。

第十五條、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 113 年 2 月 4 日之前開工，民國 118 年 1 月 3 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。

第十六條、建築設計變更之處理

一、買方變更設計：

(一)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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。

(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。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___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。若賣方無故未予結清，買方得於第十七條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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工程圖樣與說明書施工，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。
- (二) 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，賣方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、汙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、大樓管理系統及公共空間等設施，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工程圖樣及說明書位置施工（包含日後主管機關要求辦理變更或配合法令變更）。

第十七條、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7日內仍未辦理驗收手續，買方不得以未辦理驗收為由，拒絕履行本合約一切相關義務。
- 五、雙方同意依建材設備表(附件(十一))標準辦理驗收，辦理驗收時未發現之瑕疵或未於驗收單上列舉之事項，日後如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

第十八條、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)繳清依本約第二十四條第二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、第一款、第二款辦理事項，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。

第十九條、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(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____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、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。

第 二十 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、賣方擔任本社區共有部分管理人期間，本社區共用部分所需支出一切費用包括水電、管理及清潔費、公共設施維護費、電梯維護費…等費用，以本約第二十四條第二款所收之預繳管理費款項直接支付。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，公設移交完成後，扣除賣方管理期間支出之所有費用，餘額無息移交之。
- 四、賣方自公設移交完成後，自該日起負責公共設施保固一年。
- 五、管理委員會或管理負責人如欲委託民間專業檢測公司行號會同辦理第二款共有部分之檢測及移交，必須事先通知賣方，賣方非有正當理由不得拒絕；如雙方無法就檢測之結果達成協議，雙方同意任一方均得提付中華民國仲裁協會予以仲裁，以解決爭端。

第二十一條、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，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，不涉及結構部分之專有部分（如：室內廁所空間、廚房空間．．．等）負責防水保固五年，不涉及結構部分之共用部分（如：屋頂平台、地下室．．．等）負責防水保固一年，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。

第二十二條、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，並不得以第三人為登記名義人。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。

第二十三條、地價稅、房屋稅之分攤比例

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。

第二十四條、稅費負擔之約定

一、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，但買方未依第十八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。

二、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：每月每坪新台幣

幣 100 元整，汽車車位：每位每月新台幣 1000 元整)及裝潢保證金(參萬元整)。

(三)上述應由買方繳交之稅費，買方於繳付「申請使用執照期款」時，應將此等費用同時全額一併預繳，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 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。

三、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 二十五 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__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 二十六 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，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。

第 二十七 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。

第二十八條、其他約定事項

- 一、為因應電動車之未來趨勢，賣方於地下層預留電動車充電線槽於車道上方。買方授權並同意遵守有關管委會與設備廠商研議電動車充電設備增設、執行設備安裝工程、安裝費用、電錶計費方式及使用管理辦法。日後倘需使用此線槽，其規範如下：
 - (一) 需統一向管委會提出申請，並檢附電動車配線圖經此線槽至預定設置車位之施工圖(含線徑尺寸)。
 - (二) 目前電動車市場日新月異且方興未艾，倘日後社區有其他需求或需增設任何設備時，其後續由管委會自行統籌辦理。
- 二、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(詳如附件十六)之規定。
- 三、買方依第二十四條第二款第二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，並遵守本約附件(十七)裝修工程切結書及附件(十八)裝潢施工管理辦法等之相關約定。為確保本社區全體住戶之權益，在共有部分尚未依第二十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並得逕行自買方預繳之裝潢保證金中扣除。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。
- 四、本社區外牆、通道及門廳等公共設施，賣方得為銷售本社區房屋、車位之目的無償優先使用之，任何妨礙賣方使用或要求支付對價者(包括管理委員會或管理負責人)，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。
- 五、賣方為銷售目的，買方、管理委員會或管理負責人不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入本社區公共設施。
- 六、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。
- 七、本社區任何一戶從事修繕，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。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、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(十五)）。
- 十二、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辦理撤銷。
- 十三、倘買方為未成年人，其法定代理人對於買方依本約所應負擔之一切義務，應負連帶保證人之責任，並應共同簽署本合約。

十四、本合約騎縫章依「億德建設股份有限公司專用騎縫章」為準。

騎縫章式樣：

億德建設股份有限公司專用騎縫章

第二十九條、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。

第三十條、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。

第三十一條、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。

第三十二條、附件效力及契約分存

- 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。

第三十三條、未盡事宜處理

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。

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、地下層公共設施位置圖暨汽車位置編轄圖
- 四、汽、機車停車位分管同意書
- 五、共有部分項目及面積分配比例計算方式
- 六、停車空間面積計算方式
- 七、信託告知書影本
- 八、付款辦法表
- 九、匯款帳戶明細
- 十、委辦貸款契約書
- 十一、建材設備表
- 十二、約定專用範圍圖示
- 十三、地上一層平面圖
- 十四、屋突及屋頂平台平面圖
- 十五、代刻及使用印章授權書
- 十六、社區規約
- 十七、裝修工程切結書
- 十八、裝潢施工管理辦法
- 十九、「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