

# 『築禾琢玥』預售土地買賣契約書

買方：(以下簡稱買方)  
立買賣契約書人

賣方：築禾建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)  
法定代理人：黃劍輝

茲為『築禾琢玥』土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱

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)買賣雙方特於下列空白處簽名表示確認：

買方簽名：

賣方簽名：

## 第一條 廣告效力

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 土地標示

本預售買賣標的係座落於新北市林口區建林段 828 地號等 1 筆土地內之建築基地，面積共計 5,687.71 平方公尺(1720.53 坪)(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)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

## 第三條 土地持分面積及認定標準

買方購買『築禾琢玥』第 棟第 樓房屋乙戶。  
一、其土地持分面積 拾 點 平方公尺( 拾 點 坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之 佰 拾，  
計算方式係以本戶房屋專有部分面積 佰 拾 點 平方公尺( 拾 點 坪)占區分所有全部專

有部分總面積 12,667.10 平方公尺 (3,831.79 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、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三項規定互為找補。

三、依第一款計算之土地面積如有誤差其找補約定如下：

(一) 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）。

(二) 雙方同意面積誤差之找補，分別以土地價款，除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

(三) 前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第 四 條 本契約總價

本契約總價款合計為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

#### 第 五 條 付款條件及方式

一、買方應依附件(一)『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知之期日或期限內，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。

二、買方所購買房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得通知買方辦理銀行對保，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢，惟各付款間隔日數應在二十日以上。

三、買方就附件(一)付款辦法表中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應依下列期日支付予賣方：

(一) 賣方申報房屋移轉契稅之日由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。

(二) 賣方取得房屋移轉契稅單之日由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。

(三) 前二款付款間隔應在二十日以上。

四、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。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。

五、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份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。

## 第六條 貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，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，其差額依下列各款方式處理：
  - (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、本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機

- 構設定抵押權後，除有違反預售房屋買賣契約書第九條第四項、第五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前項貸款予賣方。
- 五、買方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一、三、四項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：
- (一) 相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。
  - (二) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及土地所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

## 第七條 稅費負擔之約定

- 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、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；但買方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、買賣雙方同意，其餘土地相關稅賦亦以賣方通知之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後歸由買方負擔。
- 四、土地所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 五、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。
- 六、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。

## 第八條 土地所有權登記及期限

- 一、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、賣方違反前項之規定，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。
- 三、本契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。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
  - （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）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，每逾一日應按已繳土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、買方於對保（備證用印）同時應預立及交付本件房地所有權過戶返還切結書及地政士簽證作業予賣方，並同意若因買方因素致金融機構貸款未能於所有權過戶及抵押設定後三日內撥款予賣方時（若屬預售房屋買賣契約書第九條第四項、第五項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵之事由，則不屬之），賣方得以賣方或賣方指定之地政士為代理人，以預立之過戶返還切結書及地政士簽證作業將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定（買方同意金融機構將塗銷同意書出具予賣方），因此增加之一切費用均由買方負擔，過戶返還後，依本契約買方不辦理貸款之程序辦理。若金融機構於房地所有權過戶及抵押設定後三日內順利撥款予賣方，則該等書類應於買方完全履約後與權狀一同

於交屋時返還買方。

- 七、為便於土地持分之稅費申報、所有權移轉（含移轉返還）登記、登記簿謄本申請及其他本契約相關手續之辦理，買方同意簽立「委刻印章同意書」（即預售房屋買賣契約書【附件八】）。

#### 第九條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約完成本契約土地所有權登記後通知買方進行土地點交。惟買方應先履行下列各項義務：
  - （一）繳清本契約及「預售房屋買賣契約書」中所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息。
  - （二）完成一切交屋手續。
- 二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀本契約土地之點交，本契約則無需返還。
- 三、買方於尚未付清價款及各項稅費並履行本契約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置之權。
- 四、買方同意本土地之點交以買方購買之土地持分為範圍。

#### 第十條 其他約定事項

- 一、賣方之瑕疵擔保責任：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。
- 三、本契約土地賣方保證產權清楚，買方如發覺該土地有糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，雙方並同意依第十一條違約之處罰規定辦理。
- 四、本契約土地如因賣方向金融機構辦理融資而設定他項權利者，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷

之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第十一條違約之處罰規定辦理。

- 五、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責處理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 六、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息退還買方。
- 七、本契約土地買方即為登記名義人，就本社區法定空地之使用管理同意依「預售房屋買賣契約書」之規劃原則使用，本契約約定共有人間對法定空地使用之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（承租人、借用人等）本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知並要求其受讓人本分管特約之簽訂及效力；本項分管特約買方同意將之納入社區規約草約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約草約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更權利濫用，並須對權益受損者負賠償責任。

★買方確認及同意簽名：

- 八、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合約書所載之住址掛號郵寄為之，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為送達日期。
- 九、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，買賣雙方並應對之負告知義務。
- 十、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 第十一條 違約處理

- 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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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，賣方得沒收依土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報。
- 七、倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，〔此時賣方亦得以地政士簽證作業，以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定〕。

## 第十二條 土地讓與或轉售條件

- 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土地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第十二條之一 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。



第十三條 契約聯立及附件

- 一、本契約土地上之房屋由買方另向築禾建設股份有限公司（以下稱築禾公司）價購，且本契約和買方與築禾公司所簽訂之『築禾琢玥預售房屋買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、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。
- 三、本土地預售價款之履約擔保方式同預售房屋買賣契約書之第六條之一「履約擔保機制」擇一處理：
  - 不動產開發信託
  - 價金返還之保證
  - 價金信託
  - 同業連帶擔保
  - 公會辦理連帶保證協定

第十四條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第十五條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準。
- 二、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

附件：一、付款辦法表。

二、委辦貸款契約書。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電話（O）：

（H）：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：築禾建設股份有限公司

法定代理人：黃 劍 輝

統一編號：53684538

電 話：(02)2791-3159

通訊地址：台北市內湖區行善路 453 號 3 樓

不動產經紀人：陳 宏 毓

經紀證號：(97)北縣字第 001734 號

中 華 民 國 年 月 日

# 『築禾琢玥』預售房屋買賣契約書

買方：(以下簡稱買方)  
立買賣契約書人  
賣方：築禾建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)  
法定代理人：黃劍輝

茲為『築禾琢玥』房屋買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱

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）買賣雙方特於下列空白處簽名表示確認：

買方簽名：

賣方簽名：

## 第一條 廣告效力

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 房屋及停車位標示

一、房屋標示：座落於新北市林口區建林段 828 地號土地內興建之『築禾琢玥』（以下簡稱本社區共 188 戶），為地上七層，地下二層之大樓。

買方購買『築禾琢玥』第 棟第 樓（以下稱本戶或本房屋），建照執照號碼為新北市政府工務局核准112年09月25日（112）林建字第00344號。【建造執照影本如附件（一），建照執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件（二）】。

二、停車位性質、位置、形式、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  
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  
規格為：

長 6.0 公尺，寬 3.50 公尺，高 2.1 公尺。(殘障車位)

長 6.0 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 點

平方公尺 ( \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 坪)，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，依第二目之比例計算之。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)前目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 43.57 %。

(停車位空間總面積計 4,825.30 平方公尺/共有部分總  
面積計 11,073.13 平方公尺=可售停車空間面積占全區共  
有部分總面積之比例)

(三)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。

三、法定機車停車位共 220 位 (含法定無障礙機車位) 統一點交  
於社區管委會管理使用。

第 三 條 房屋出售面積及認定標準

一、本房屋面積計 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 平方公尺

( \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 坪)，包含：

(一)專有部分，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、附屬建物面積計拾點平方公尺  
（拾點坪）。包括

陽臺拾點平方公尺  
（點坪）

中華民國 107 年 01 月 01 日前已申請建造執照者，其屋簷平方公尺（坪）及雨遮平方公尺（坪）。

（二）建物共有部分面積計拾點平方公尺  
（拾點坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

二、前項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位面積另計外，係指■管委會使用空間、■行動不便車位、■緊急發電機室、■垃圾回收及暫存區、■一般安全梯、■無障礙樓梯、■戶外安全梯、■戶外無障礙安全梯、■梯廳、■電梯間、■行動不便電梯、■一般升降梯、■台電配電場所、■受電箱、■雨水機房、■機房、■車道、■電信室、■消防泵浦機房、■自來水箱、■屋頂突出物、■水箱、■消防水箱、■電梯機房、■水錶室、■及其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目。
- 二、本『築禾琢玥』共有部分總面積計 11,073.13 平方公尺（3,349.62 坪），前項面積包含位於共有部分且無獨立權狀之停車位空間總面積計 4,825.30 平方公尺（1,459.65 坪）；本專有部分總面積計 12,667.10 平方公尺（3,831.79 坪）。前項共有部分面積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『築禾琢玥』共有部分總面積（不含位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積）乘以該權利範圍而為計算。
- 三、汽車停車位之面積計算：【該型式可售汽車停車格總面積】除以【該型式可售汽車停車位總車數】所得之值加上【全區

可售汽車停車位分攤之車道面積】除以【全區可售汽車停車位總車數】即得。

四、可售汽車停車位空間面積占共有部分總面積之比例 43.57 %。

## 第五條 房屋面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其找補約定如下：

(一) 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）。

(二) 雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除停車位價款及面積），無息於交屋時結算。

(三) 前款之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。

二、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。

## 第六條 本契約總價（本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減）

一、本契約總價款合計為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，其內容如下：

(一) 房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

1、專有部份：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 佰 拾 萬元整。（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）

2、共有部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。

(二) 停車位之價款為新臺幣 佰 拾 萬元整。

## 第六之一條 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：

(履約擔保證明書詳如附件十三)

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。

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，由板信商業銀行負責承作，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。

**價金信託補充條款：**

- (一) 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意受託機構於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、相關注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。

買方簽名：

- (三) 買方應依『付款表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭為『板信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接

存入賣方指定之價金信託專戶：

解款行：板信商業銀行雙園分行

帳號：0710-516-888-5666

戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[http://www.bop.com.tw\]](http://www.bop.com.tw)，查詢途徑為：[\[信託/信託專戶查詢/預售屋價金信託價金交付信託查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
- (五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (六) 賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (七) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- (八) 如發生前條賣方無法依約定完工或交屋之情形，致受託機構需召開受益權人會議時，有關價金信託契約之受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項與效力及於買方。
- (九) 有關價金信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

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 付款條件及逾期付款之處理

- 一、買方應依附件（四）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知之期日或期限內，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。
- 二、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢，惟各付款間隔日數應在二十日以上。
- 三、買方就附件（四）付款辦法表中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應依下列期日支付予賣方：
  - （一）賣方申報房屋移轉契稅之日由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
  - （二）賣方取得房屋移轉契稅單之日由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
  - （三）前二款付款間隔應在二十日以上。
- 四、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。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。
- 五、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。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。

## 第八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價款內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾萬元整，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款方式處理：
  - (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、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、本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第四項、第五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前項貸款予賣方。
- 五、買方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一、三、四項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

- (一) 相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。
- (二) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及土地所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

## 第九條 建築主要結構、建材設備及其廠牌、規格

- 一、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，應依照主管建築機關核准之（112）林建字第 00344 號〔影本如附件（一）〕之圖說為準。
- 二、有關建材設備及其廠牌、規格或等級詳如附件（六）建材設備表。
- 三、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件（六）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。
- 四、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。
- 五、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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 六、賣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。

## 第十條 開工及完工期限

- 一、本預售屋之建築工程已於民國 112 年 11 月 21 日開工，應在民國 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。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，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。買方對本條款已充分了解。

#### 第十一條 建築變更設計之處理

本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯（如有）之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計，依其變更設計為準。

#### 第十二條 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。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。
- 上述接通自來水、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。
- 二、驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項，賣方於交屋前應完成修繕。

### 第十三條 房屋所有權登記及期限

- 一、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，賣方違反前揭之規定，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。
- 二、本契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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
  - （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）本項第一款、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項之辦理事項，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屋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。
- 五、買方於對保（備證用印）同時應預立及交付本件房地所有權過戶返還切結書及地政士簽證作業予賣方，並同意若因買方因素致金融機構貸款未能於所有權過戶及抵押設定後三日內撥款予賣方時（若屬本契約第九條第四項、第五項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵之事由，則不屬之），賣方得以賣方或賣方指定之地政士為代理人，以預立之過戶返還切結書及地政士簽證作業將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定（買方同意金融機構將塗銷同意書出具予賣方），因此增加之一切費用均由買方負擔，過戶返還後，依本契約買方不辦理貸款之程序辦理。若金融機

構於房地所有權過戶及抵押設定後三日內順利撥款予賣方，則該等書類應於買方完全履約後與權狀一同於交屋時返還買方。

#### 第十四條 稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、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。
- 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、預繳每戶參萬元之管理費（買方不論遷入與否均應繳納預繳管理費，其管理及運用依第十八條第三項第三款約定辦理）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、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費（本項費用暫定為新臺幣 拾 萬元整），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。
- 五、如買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。

#### 第十五條 交付不動產（交屋）及相關文件之條件及期限

- 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款義務：
  - （一）賣方付清因遲延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、使用執照影

本或使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）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、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。
- 五、驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項，如改善後經賣方通知，買方即應配合驗屋。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位為範圍，另本契約及廣告圖說所示之其他共同使用部分與其附屬設施設備（含公共設施、中庭花園及圍牆（若有）等工程）買方同意賣方於使用執照取得日起六個月內完成，依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管。
- 七、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。
- 八、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。
- 九、除法令另有強制規定外，買方全體同意於成立管理委員會或推選管理負責人後，依賣方通知日期，由管理人會同賣方依法律規定及左列約定檢視點交共有部份及附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十七條第二項及附件七「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化）：
  - （一）賣方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，賣方應於一個月內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如有修繕必要，賣方仍應於點交前完成修繕。
  - （二）社區共有部分自檢測點交完成之日起，管理人即接管，並應自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）

、維護、保養。

(三) 賣方依據第十七條第二項及附件七「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交接管。

## 第十六條 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、擋土牆、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、壁材、水電等）負責保固一年，未涉及結構之建物施作防水處（如窗框、廁所）負責保固五年，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。前揭期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 二、社區共同使用部分及公共設施賣方自點交予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年（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），固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等）保固一年。
- 三、第二項正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損、伸縮細紋、大理石間隔縫隙矽膠等）以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

## 第十七條 共有部份使用管理約定（分管特約）

一、社區地下室：

(一) 共有部分：係指車道、無障礙及一般安全梯、梯間、戶外安全梯、戶外無障礙安全梯、緊急發電機室、台電配電場所、台電配電場所通道、電信室、垃圾回收及暫存室、受電箱、機車停車位、機房、消防泵浦室、水箱、及其他依使用方式或法令應列入共用部分



之項目皆屬之，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法），另電力公司、瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、社區管理委員會受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

（二）約定專用部分：本社區地下室除前項之共有部分外，由賣方統一規劃為汽車停車場，約定專用，本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對負損害賠償責任，其使用約定如下：

1、汽車停車位：本社區地下一、二層汽車停車位共有 156 位為法定車位 150 位及自行增設車位 6 位（含法定無障礙停車位 4 位），（詳附件三），汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與築禾建設股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。

未購買汽車停車位者，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，除對於法定停車位之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外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約草約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

2、機車位部份：本社區法定機車停車位共 220 位（含法定無障礙機車位）統一點交於社區管理委

員會管理使用。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約草約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

二、本大樓之法定空地、中庭、公共空間及外觀等，雙方同意另行簽立如附件（七）之「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」，並由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

三、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

本契約地下層共二層，總面積 6,821.82 平方公尺（2,063.60 坪），扣除所列第四條地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分或及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 4,825.30 平方公尺（1,459.65 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）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。本社區壹層部分法定空地，基於安全、私密性，按其座落緊鄰區域，合於法令約定管理維護使用（詳附件十四）。

（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。

四、本社區二樓以上之露台或花台(A1、B1、C1、C2、C5、D7、F1、F2、F5)，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後空地或露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為（詳附件十五）。

五、本社區一樓之管委會使用空間等，不論產權歸屬（主建物部

- 份)，均應供本社區全體住戶依設備之性質管理使用。
- 六、屋頂突出物如機房、機械室、樓梯間、梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。
  - 七、汽機車停車位由賣方統一汽機車位置編轄圖畫線設置。
  - 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約草約或區分所有權人會議之決議。
  - 九、本社區開放空間應依區分所有權人會議之決議或管理委員會成立後訂定之管理辦法使用，但其決議或辦法不得違背法令。
  - 十、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔。
  - 十一、依本契約約定，買方即為所有權登記人（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，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力；本條分管特約買方同意將之納入社區規約草約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約草約以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更權利濫用，並須對權益受損者負賠償責任。
  - 十二、本社區留設之開放空間應長時間開放公眾通行或休憩，屋脊裝飾物，裝飾柱，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。

★買方確認及同意簽名：

## 第十八條 特別約定

- 一、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因

- 素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 二、為維護本社區秩序及各住戶安全衛生，買方願簽具並遵守本社區規約草約（如附件十二）。
- 三、賣方依據公寓大廈管理條例第二十八條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，買賣雙方同意下列約定：
- （一）買方交屋後若欲裝潢者，每戶應繳納裝潢保證金新臺幣參萬元整及每月壹仟元清潔費，裝潢完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，不足部分買方並應補足；若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，經工地主任或管理服務人簽認後始可申請無息退還裝潢保證金，清潔費用則不再退還。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清前兩項款額後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。買方確認裝潢廠商如為自行聘雇皆屬買方保證責任範圍。
- （二）賣方得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之管理及清潔維護等諸事宜。
- （三）賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔公共水電、管理服務及清潔等其他相關必要費用，買方全體同意由本契約第十四條第二項之預繳管理費支出（買方自完成交屋之日起按比例分擔），若有不足時，應由社區管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付賣方補足差額；若有餘款則於社區管理委員會成立（需經主管機關報備核准）、點收公共設施及接管社區並設立社區公共基金專戶後無息移交予社區管理委員會管理及運用。
- 四、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道

- 間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。
- 五、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。
- 六、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方（含委託之業務銷售公司）為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- 七、買方購買之車位（含租借、讓渡予第三人）應自負維護管理之責。
- 八、本件買賣買方知悉地政士或代銷公司依法須以本件實際買賣價格登錄。
- 九、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現值及公契價格。
- 十、共用部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等（不論費用單據抬頭是否為買方名義），如於三十日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起上列費用均由買方負擔。若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害、復水、復電費用（若有）概由買方自行負責，水電費用繳納名義人於交屋後由買方委託賣方辦理過戶事宜。
- 本社區共用部分應分擔之電費即公電，得由賣方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第十四條第五項所收之款項支付或分擔電單至各戶直接繳納。
- 十一、本案建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為。

#### 第十九條 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。

## 第二十條 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。

## 第二十一條 其他約定事項

- 一、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責清理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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一次退還買方。
- 三、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 四、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合約書所載之住址掛號郵寄為之，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為送達日期。
- 五、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，買賣雙方並應對之負告知義務。

## 第二十二條 違約處理

- 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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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，賣方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報。
- 七、倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，此時賣方亦得以第十三條第五項之預立過戶返還切結書及地政士簽證作業，以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定。

## 第二十三條 房屋讓與或轉售條件

- 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屋總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

- 第二十三條之一 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。
- 第二十四條 本房屋辦妥所有權移轉登記且買方業已全部履行契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。
- 第二十五條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件八），賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。
- 第二十六條 契約聯立及附件  
一、本契約房屋之土地由買方另向築禾建設股份有限公司價購，且本契約和買方與築禾建設股份有限公司所簽訂之『築禾琢玥預售土地買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。  
二、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。
- 第二十七條 未盡事宜  
若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。
- 第二十八條 合意管轄法院  
如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 第二十九條 契約審閱及分存  
一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準。  
二、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花



各自貼足)。

- 附件：一、建造執照影本  
二、本戶核准之房屋平面圖影本  
三、地下室汽機車位置編轄圖  
四、付款辦法表  
五、委辦貸款契約書  
六、建材設備表  
七、法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書  
八、委刻印章同意書  
九、停車位分管同意書  
十、對保備證資料、地政士收費約定書  
十一、不動產經紀人證照影本  
十二、社區規約草約  
十三、履約擔保證明書影本  
十四、壹層空地使用及管理維護約定範圍圖  
十五、二樓約定專用圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電話（O）：

（H）：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：築禾建設股份有限公司

負 責 人：黃 劍 輝

統 一 編 號：53684538

電 話：(02) 2791-3159

公 司 地 址：台北市內湖區行善路 453 號 3 樓

不動產經紀人：陳 宏 毓

經 紀 證 號：(97)北縣字第 001734 號

中 華 民 國 年 月 日