

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立房屋預定買賣契約書人

賣方：

茲為「易捷車白」(以下簡稱本建案)房屋、土地、停車位買賣事宜，雙方同意訂立本契約(以下簡稱本約)，並經買賣雙方一致合意訂定條款如下，以資共同遵守；如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

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：易捷興業股份有限公司

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 房屋、土地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：新北市林口區建林段 610 地號等 1 筆土地，面積共計 518.66 平方公尺（156.89 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。
- 二、房屋坐落：同前述基地內「易捷車白」編號第____樓第____戶共壹戶，本案共計 24 戶，為主管建築機關 114 年 1 月 20 日核准 114 林建字第 00045 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一），規劃新建一幢一棟地下室一層，地上七層，屋頂突出物二層之鋼筋混凝土(RC)構造大樓。
- 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：
(一) 買方 ☐無購買停車位。

☐有購買之停車位，該車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間，為☐地上第____層☐地下第____層平面式車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，該停車位無獨立權狀。另含車道及其他必要空間，面積共計平方公尺(____坪)，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（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二）。

(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(第三條第四項)。

(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。

第三條 房屋、土地出售面積及認定標準

一、土地面積：買方購買「易捷車白」____樓____戶，其土地持分面積為____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為____，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 856.8 平方公尺(259.18坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，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。

(一)上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約定互為找補。

(二)買方如有另購買本建案停車位者，無分配土地持分。

二、房屋面積：本戶房屋面積共計____平方公尺(____坪)計算如下

建物面積	共有、專有	平方公尺	坪數
專有部分			
專有部分	主建物		
	附屬建物－陽台		
共有部分			
停車位	共有部分		
合計			

(一)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

(二)地政機關登記權狀面積為平方公尺，若有誤差找補亦以平方公尺為單位基準。

(三)上列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第五條約定互為找補。

三、買方購買之停車位性質、位置、型式、編號、規格如下：

註：停車位規格之認定計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

樓層	建照編號	形式	性質	規格(長X寬X高) 單位:cm
☐ 1F ☐ B1F		☒ 平面式	☐ 法定 ☐ 自設	☐ 加大型車位600X250X210 ☐ 大型車位550X250X210 ☐ 身障車位600X275X210 (身障車位中間有行動不便者下車區，共用寬度150cm)
面積	另含車道及其他必要空間，面積共計____平方公尺 本停車空間面積占共有部分總面積之比例為 100000 之____			

(一)以上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，依本條第四款之

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四款所載。

(二)停車位空間面積占共有部分總面積之比例為_____分之_____。

(三)建造執照核准之該層停車空間平面圖(附件三)。停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。買方購買之停車位如屬自行增設者(本建案無獎勵增設停車位)，買賣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、本案「易捷車位」停車位應登記面積之計算方式：

本建案汽車停車位共10位(包含2位法定無障礙汽車位)，所有車位由區分所有權人買受並取得專用使用權，共有部分總面積 721.71 平方公尺，前述約定專用停車位(停車空間)共計10位總面積240.41平方公尺，佔共有部分總面積之比例為33.31% ($240.41/721.71 \times 100\% = 33.31\%$)。建物部分按約定專用停車位數及其車位大小訂為：

(一)加大型平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之 333111。

(二)大型平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之 333111。

(三)身障平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之 333111。

五、本建物之汽車停車位編號，若因不可歸責於賣方之因素(如:法令變更、主管機關要求)，賣方得調整汽車停車位編號。

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及車道、■門廳、■梯廳、■樓梯間、■管委會使用空間、■電梯機房及機坑、■發電機房、■電錶箱區、■幫浦室(即消防機房)、■台電配電室、■水箱、■電信機房、■防空避難室、■屋頂突出物、■停車空間、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)皆屬之。

二、本案「易捷車位」共有部分總面積計 721.71 平方公尺 (218.32坪)；專有部分總面積計 856.8 平方公尺(259.18坪)。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(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、共同使用部分分攤之面積，倘因相關主管機關與事業單位要求公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。面積若有誤差則以本約第五條約定辦理。

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，賣方則無息退還已收價款。

第六條 契約總價

本契約買賣總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。(本價款☐含☐不含汽車停車位價款，另含5%營業稅在內，本買賣價款不受物價波動或其他之因素影響而有所增減)

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____仟____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、汽車停車位之價款為：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

四、前開價款不包括本約第二十一條、第二十二條之稅、費。

買方簽章:_____

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元大商業銀行(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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(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_____(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。

第七條 付款條件

- 一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金。
- 二、買方除簽約款外，買方應依已完成之工程進度及其他應付各期款所定之「付款期別明細表」(附件四)中之規定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並於接獲賣方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，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，惟簽訂本約時各該期款已屆期者，買方同意一併付清。
- 三、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、各期期款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。
- 四、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。

第八條 逾期付款之處理方式

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。

第九條 地下層、地上一層、屋頂、露台及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層汽車停車位

本契約地下層共一層，總面積 310.89 平方公尺(94.04 坪)，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，其餘面積 140.08 平方公尺(42.37 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、地上一層汽車停車位

本契約地上一層停車位總面積 100.33 平方公尺(30.35 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。

三、買方已充分認知並同意本社區露台、法定空地及約定專用區，由直接緊臨之住戶

自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙本棟住戶進出避難逃生，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)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合。

四、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。

五、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。

六、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。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約買賣建物主要結構係為鋼筋混凝土造，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工。施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，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。
- 五、賣方因法令變更或主管機關要求、或工程界面整合之必要，在不違反廣告內容真實性之前提下，得依實際情形全權變更設計或報備，但應依規定申請及施工；變更設計或報備之費用，由賣方負擔。
- 六、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，或基於工程界面整合必要，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。

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民國114年11月21日之前開工，民國118年4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。
- 三、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 四、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意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、驗收、交屋等手續。

買方對本條款已充分了解無異議，買方簽章:_____

第十二條 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事項以插座、開關新增位移、冷氣排水位移為限，須視工程施工進度而定，其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅權益或安全性，一律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，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限，若簽約時現場施工已達該戶完成前三層樓(含該戶購買樓層)不得提出工程變更。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、室內隔間牆、消防設施、公共設施等不得要求變更。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且於賣方所排定之變更日期內向賣方提出申請，逾期不受理。
- (二) 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，雙方若無法於十日內簽認時，則依原圖及應完成之工程進度施工。
- (三) 工程變更若為追加帳時，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，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件放棄工程變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖說施工。工程變更若為減帳時，則於交屋時一次結清，若賣方無故未結清，買方得於第十三條之交屋保留款中予以扣除。
- (四) 本約房屋為求結構之安全與外觀設計整體之協調完整，買方同意絕對不要求變更房屋結構及外觀，並不得要求賣方為將來加蓋或違建預作準備。
- (五) 依建築技術規則建築設計施工編第46條之6，係屬隔音性能之性能式法規，全室地坪規劃為符合法規要求，故不得申請變更設計。

二、賣方變更設計：

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、瓦斯、汗水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照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為需另行變更設計時，買方同意依其變更。

(二) 鋪設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，買方亦同意賣方指示辦理變更設計：

1. 發電機、消防泵浦、雨水回收機房、防災中心、抽水馬達、電錶箱、水錶、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、警衛室、電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，因法令要求或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. 本社區大樓之外觀色系及造型、大樓管理系統，在不違反廣告內容真實性之前提下，以及不影響買方之居住使用及不改變本約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更不影響本戶之主建物、附屬建物面積為原則。

(三) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，其相關設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理。

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；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。

二、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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

本契約瓦斯外管費用約定由_____方負擔

買方簽章:_____

賣方簽章:_____

第十四條 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、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產權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款之外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項(自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用)及逾期加付之遲延利息。
- (二) 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)，俾便辦理各項貸款手續，並以現金繳付賣方依本約第二十一及第二十二條約定應由買方負擔之各項費用，預立各項取款或委託撥付文件，及開具與貸款金額同額之禁止背書轉讓本票乙紙交付賣方收執以擔保或給付該部分買賣價金，以確保雙方履行契約
- (三) 不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依前款約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息退還。
- (四) 本項各款應付費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。

六、本約房地所有權移轉登記及買方金融貸款抵押權登記之辦理事項與設定等手續，由賣方指定之地政士辦理之，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，經通知之日起七日內，買方須前來辦理或補正，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，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，買方應負損害賠償之責任。

七、買方於尚未付清價款及各項稅費之前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權憑證有留置之權。買方若未依通知期限日期辦理或以任何名義重新申辦所有權憑證等，買方應負民法及刑法相關規定之責。

八、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，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。

九、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。

十、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，買方不得以此藉口為拒絕履行本約應盡之義務，否則

經書面催告，於送達七日內未處理並以書面回覆，買方並應負責賠償賣方因此所受之一切損失。

第十五條 通知交屋期限

- 一、於賣方完成房屋所有權移轉登記並領得金融貸款期款後，賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應配合辦理。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予買方。
 - (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) 買方繳清本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) 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、建物所有權權狀、房屋保固服務紀錄卡(即房屋保固書)、使用維護手冊、住戶管理規約(即附件六，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)，俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。
- 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，即應負擔下列費用：
 - (一) 本戶水、電費用。
 - (二) 瓦斯裝錶費用及保證金、瓦斯基本費用。
 - (三) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、電費用。
- 五、買方依裝潢施工管理辦法(附件七)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，並遵守本約裝潢施工管理辦法之相關約定。為確保本社區全體住戶之權益，在共有部分尚未依第十六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，若有不從，賣方得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。
- 六、本社區共有使用部分之相關公共設施，依據公寓大廈管理條例第三十六條十一項及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或推選管理負責人點交及接管，買方不得以公共設施未點交為由拒絕辦理交屋手續。

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。除另有約定外，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。
- 三、如管理委員會或管理負責人未於前款所定期限內會同檢測，經賣方以書面催告，自送達日起七日內管理委員會或管理負責人仍未會同辦理檢測者，賣方已盡通知之責，管委會不得以此理由拒絕移交共有部分。
- 四、自檢視移交完成日起，由管理委員會或管理人自行負責公共設施之管理與維護。且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(附件六)之規定。
- 五、第一屆管理委員會之職權，除依「附件六：住戶管理規約」之約定，並應執行下列事項：
 - (一) 賣方與公寓大廈管理維護公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
 - (二) 賣方代刻管理委員會之大小章由公寓大廈管理維護公司向地方主管機關申請成立報備及公用水、電、電信之登記名義變更。
- 六、本社區露台及約定專用區，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買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，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，各約定專用使用權人同意無條件配合。
- 七、另有關共同使用及附屬設施設備等公共設施部分，亦同時由賣方依前開項目及清冊辦理移交，買方及全體區分所有權人同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化部分，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管。
- 八、本社區住家入口之大廳、梯廳、電梯、管委會使用空間、通道、屋頂平台、公共設施及外牆等設施，賣方得為銷售之目的無償使用之。買方及委託之物業管理顧問公司不得藉任何理由禁止使用及參觀，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

第十七條 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等因素外，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…等)，自交屋日起負責保固十五年，固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地磚…等)，自交屋日起負責保固一年，未涉及結構之防水保固一年，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、上述結構及固定建材設備部分,如因天災、地變,經賣方證明或其他可歸責於買方之事由所造成之毀損,或買方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任。

三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、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(諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

第十八條 貸款約定

第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____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，其貸款方式依下列約定辦理：

一、委辦貸款買方如委託賣方辦理金融機構貸款，以資抵付本約之房屋貸款者，應簽立「附件八：委辦貸款委託書」，並遵守下列事項：

(一) 買方同意以本戶房屋所有權提供擔保，設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於該金融機構對保及開戶時預立經簽章之取款條(取款條、存摺簿及取款密碼)及委託撥款同意書(撥款委託書)予賣方以憑辦理，且未經雙方及該金融機構三方同意不得撤銷該委託撥款同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。

(二) 買方同意於賣方通知對保日起算四十五日內完成該金融機構貸款之程序，並於產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。

(三) 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：

1. 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。買方應於賣方通知期限內，與賣方簽訂該差額清償協議書。

(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，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. 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。
 3. 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。
 4. 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) 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，不足抵付本約「附件五：付款期別明細表」房屋貸款時，該不足部分價款應依照本約「附件五：付款期別明細表」如期給付房地貸款。買方同意於賣方通知日起七日內，買方以現金一次匯入賣方指定之帳戶內。
- (五) 買方若因中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本條第三項辦理。
- (六) 依本約及附件等相關約定由買方簽立交付賣方之本票，倘買方未如期付款或履行義務時，賣方得逕付強制執行。前開本票並應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及統一記載受款人為「易捷興業股份有限公司」，由易捷興業股份有限公司共同為本建案房地賣方行使本票權利。
- (七) 本條款所提供之金融機構係願配合本案辦理貸款作業，買方仍應自行向該金融機構洽詢相關規定。

買方簽章:_____

二、自洽貸款

前項預定辦理貸款之價款，買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本約之房屋貸款者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構，並配合賣方辦理債權確保手續。應簽立「附件九：自洽貸款協議書」，並遵守下列事項：

- (一) 買方無論何種原因，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，買方同意就該部分視為不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知送達七日內，以現金匯入賣方指定帳戶內一次繳清。
- (二) 買方同意以本戶房屋產權供擔保，設定第一順位抵押權予其自洽金融機構辦理貸款，並於抵押權設定前預立經簽章之取款條（取款條、存摺簿及取款密碼）、核貸通知書及委託撥款同意書(撥款委託書)予賣方以憑辦理，且未經雙方及該自洽金融機構三方同意不得撤銷該委託撥款同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票一紙予賣方，賣方於收到貸款後應返還買方。
- (三) 買方並同意於抵押權設定登記日完成後三日內繳清依本契約「附件五：付款期別明細表」中金融貸款款項之金額予賣方，除可歸責於賣方之事由外，逾期本公司將依本合約第八條約定及民法及刑法相關規定辦理。

- (四) 買方自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)。
- (五) 買方同意相關抵押權設定手續由賣方指定之地政士統籌辦理。
- (六) 買方同意於賣方通知對保日起算四十五日內完成該金融機構貸款之程序，並於產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。

買方簽章: _____

三、不辦理貸款

買方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應依照「附件五：款期別明細表」如期如數給付賣方。買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內(依郵局第一次投遞日期為通知日)如期如數給付賣方，以現金匯入賣方指定帳戶內，一次繳清銀行貸款之金額，以為給付。由賣方指定之地政士辦理有關稅費申報。

四、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撥付賣方，或由賣方領取以抵付應繳款項，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方。

五、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。

六、買方於簽署本契約前對於中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定及金融機構政策均有所了解，且亦知悉辦理金融貸款時需視辦理當時政府及金融機構之規定而定。

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前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 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(112年7月1日起政府規定預售屋禁止換約轉讓)。
- 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。
- 四、本契約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘買方為未成年人，其法定代理人對

買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

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、買方應負擔所有權移轉登記規費、印花稅、契稅(含中途變更名義補徵之契稅)、地政士代辦手續費、實價登錄代辦費、貸款保險費及各項附加稅捐、瓦斯裝錶費及其保證金、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等，本款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。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，但另有約定者從其約定。本約☐辦理☐不辦理公證。
- 四、本約應由買方繳交之稅費暫定為新台幣____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，以作為賣方之暫收款；若前述暫收款之金額有溢繳或不足之情況，並於交屋時結清，多退少補。上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。
- 五、買方所預繳之管理費，在社區管理委員會成立或管理負責人產生前，如有不足以支付前款費用支出之情形時，買方同意於賣方通知時，即按前款之住家每坪新台幣壹佰貳拾元整，住戶持有之平面汽車位每位新台幣伍佰元整之約定，繼續按月繳納管理費予賣方至社區管理委員會成立或管理負責人產生時為止。

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_____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、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，買方得解除本買賣契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本買賣契約。
- 三、買方依本條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_____(不得低於本約總價款百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳房地價款者，則以已繳房地價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收買方已繳價款依房地總價款百分之_____(最高不得超過本約總價款百分之十五)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建案房地預定買賣契約。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，買方同意賣方得以買方名義撤銷申報。
 - (三) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方者，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)。
- 五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、買賣雙方依本條行使解除契約權利前，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。
- 七、如有任一方違反本契約及附件需解除契約時，本戶房屋由賣方收回另行處分，若賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報;若賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應依賣方通知日起七日內配合辦理所有權登記返還予賣方，買方並同意賣方或賣方指定之地政士為代理人得辦理塗銷金融機構抵押權設定。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

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。

本約之附件詳列如下：

附件一：建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本

附件二：建造執照核准之該層停車空間平面圖影本

附件三：不動產開發信託證明影本

附件四：付款期別明細表

附件五：建材設備說明

附件六：住戶管理規約

附件七：裝修施工管理辦法

附件八：委辦貸款委託書

附件九：自洽貸款協議書

附件十：大陸人士在臺購屋切結書

附件十一：代刻及使用印章授權書

附件十二：個人資料保護之告知暨同意書

附件十三：分管約定書(包含汽車停車位分管約定)

附件十四：特約條款

立契約書人

買方：

國民身分證或統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：易捷興業股份有限公司

法定代理人：蘇宜鍵

統一編號：9 3 7 2 2 7 9 8

通訊地址：

電話：

※買方為未成年者時，其法定代理人應簽署如下：

買方連帶債務人：

國民身分證或統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E - M A I L：

國籍/護照號碼：

中 華 民 國 年 月 日