

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方：誠美建築開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【誠美知寓】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)，房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，甲方有契約審閱權利，本契約於中華民國 年 月 日，經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期至少 5 日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地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 買賣標的及權利範圍

一、土地坐落：

台北市中山區長安段一小段 56-1、56-2、57、57-1、57-2 地號等五筆土地，面積共計 354 平方公尺(約 107.85 坪，以下簡稱本基地)，使用分區為第三種住宅區。

甲方購買【誠美知寓】_____戶_____樓，其土地之應有權利範圍為 10000 分之_____，土地持分面積_____點_____平方公尺(約點_____坪)。權利範圍係依買受專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 1094.64 平方公尺(331.13 坪)比例計算。如因土地合併、分割或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內為台北市政府核准 110 建字第 0117 號建造執照，核准日期為民國 110 年 05 月 13 日。預定興建地上九層、地下二層之鋼

筋混凝土造(RC 造)住宅大樓建物名為【誠美知寓】。

本契約買賣建物編號為_____戶_____樓(以下簡稱本房屋)(房屋平面圖如附件一)。本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算,共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪),包含:

- (一) 專有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
 1. 主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
 2. 附屬建物陽台面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
- (二) 共有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
- (三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %。

三、前二款所列面積與日後地政機關登記面積有誤差時,甲乙雙方應依本契約第四條規定互為找補。

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格:

- (一) 本大樓設置無獨立權狀之倉儲式機械汽車停車位共 11 位,甲方購買地下第_____層之法定停車位依建造執照圖說編號第_____號、共_____位。另含車道及其他必要空間,面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)(汽車停車空間平面圖如〈附件二〉)實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。

上述汽車停車空間為總面積 531.63 平方公尺占共有部分總面積 1161.78 平方公尺之比例為一萬分之 4576。甲方同意與全體汽車停車位承購戶共同採隨機停放,不受前述登記編號為限。
- (二) 倉儲式機械停車位容車尺寸為長度 515 公分、寬度 200 公分、高度 175 公分,車位載重限制為 2,500 kg,規格依實際現況為準。
- (三) 甲方所承購之汽車停車位無獨立權狀(包含法定停車位及自行增設停車位)其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記且無獨立停車位買賣契約書,亦不得單獨出售予非本社區區分所有權人。
- (四) 甲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 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分計入面積項目包含不具獨立權狀之汽車停車位,係

指下列空間及其他依法令應列入共有部分之項目：

- (一) 地下二層之蓄水池、無障礙安全梯 C、消防泵浦室、不具獨立權狀之倉儲停車空間。
- (二) 地下一層之蓄水池、緊急發電機室、無障礙安全梯 C、垃圾儲藏室、無障礙升降機、地下室排風、儲藏室、機械室(電信用)、防空避難室、廁所、台電配電場所、不具獨立權狀之倉儲停車空間。
- (三) 一樓為機車停車空間(A)、無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙升降機、梯廳、倉儲停車系統、無障礙停車位、車道、機車停車空間(B)。
- (四) 二樓至九樓為安全梯 B、無障礙升降機、無障礙安全梯 A、梯廳。
- (五) 屋突一層為直通樓梯 D、安全梯 B、無障礙升降機、梯廳、屋突二層為梯間、直通樓梯 D、屋突三層為水箱 A、水箱 B、梯間。

本大樓共有部分登記總面積 1161.78 平方公尺 (約 351.43 坪)。

- 二、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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以買受之權利範圍而為計算。
- 三、本大樓專有部分總面積計 1094.64 平方公尺 (約 331.13 坪)。

第四條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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(陽台)、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，甲方得解除契約。
- 四、停車位之竣工規格尺寸，其誤差長未逾五公分、寬未逾五公分，視

為符合規格，而停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，因此甲乙雙方特別約定：停車位以位數計算數量。如竣工尺寸之減少至誤差，超過上述規格標準者，甲方得解除車位標的之買賣契約，或請求減少車位價金，但不得據此解除本契約。

第五條 契約總價

本契約房地總價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

包含：

一、土地價款：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 專有部分：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 主建物部分：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：_____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：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：_____佰_____拾_____萬元整。

第六條 履約擔保機制

本預售契約應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方將本建案土地及興建資金信託予永豐商業銀行，並將起造權利信託予臺億建築經理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。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項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，但乙方無法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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件

一、甲方應依工程完成之進度所訂定房地付款明細表〈附件三〉之規定繳款，並於接獲乙方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：永豐商業銀行營業部

戶名：永豐國際商業銀行受託信託財產專戶

帳號：依繳款通知書帳號為準。

二、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。

三、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。

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約〈附件四〉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、乙方建造本大樓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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之建築工程應在民國 111 年 04 月 21 日之前開工，並依北市都建字第 11061619591 號得延後至民國 116 年 03 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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。
- 三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，甲方同意乙方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

第十二條 室內隔間變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以本建物室內隔間(浴廁及廚房除外)為限，污水管線及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、甲方若要求室內隔間變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。上項變更以一次為限。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲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。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、本大樓之共有共用部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，甲方同意乙方保有因施工技術或為加強實用美觀而調整規劃設計，包含 B2~RF 各層之梯廳、1F 機車位、1F 車道及停車空間、1F 梯廳空間、屋突層及屋頂平台等。
- 五、甲方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按乙方規劃之位置予以裝設。

第十三條 驗收

- 一、乙方依約完成本建物一切主建物、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，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；完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、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。修繕驗收時以驗收單上列改善項目為主，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修繕驗收合格後支付。
- 三、本預售屋不予配設天然瓦斯管線。

第十四條 所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，和房屋所有權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。並依使用執照核發當年度之土地公告現值，為土地持分所有權移轉申報之公告現值，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，乙方得依最新頒佈之法令規定辦理之，甲方充份知悉並無異議。

二、乙方違反前一款之規定，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，並應簽發尚未繳付期款之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，用供作為甲方未履行本契約全部付款義務之擔保，甲方如未依約定清償全部應付款項者，乙方得依法行使票據權利。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，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依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另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；如逾期二十日以上，經乙方以書面催繳後甲方仍未配合辦理，乙方得依民法給付遲延之相關規定處理。如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

一、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。
- 二、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，本契約無需返還。
- 三、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，如逾期又經乙方以書面催繳後 10 日內甲方仍未配合辦理者，則視為乙方已完成交屋，甲方絕無異議。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費。
- 五、甲方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，甲方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整與預繳 3 個月施工清潔費共 18000 元予乙方（若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會），方可進場施作。並於工程完成後，經乙方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。否則若有違反管理公約不當施作之行為發生時，乙方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰，甲方絕無異議。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，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，委託具備專業

技師證照之管理公司併會同管理委員會或管理負責人辦理公共設施查驗。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使用維護手冊、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、甲乙雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，視為乙方已合法提出公共設施全部給付且完成驗收之日，乙方並應依本契約第十七條第三款規定開始負擔保固責任；第一屆住戶管理委員會於收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」所規範應由第一屆住戶管理委員會保管之文件後，即得據以辦理公共設施保固權利行使事宜。

四、雙方同意自使用執照取得後三個月起，由乙方委託物業管理公司代管本大樓之公共設施與設備一年，代管期間之人事費用、設備維護費、水電、清潔及其他費用由乙方負擔；代管期後由管理委員會接管，管理費並由甲方負擔，如管理委員會尚未成立或運作，則由甲方繳交之預收管理維護費中先行支付。

第十七條 保固期限及範圍

一、本房屋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。

(一) 房屋主要結構部分(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)保固十五年。

(二) 固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具、防水等)，自交屋日起算，保固二年。

(三) 乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、公共設施部分：

(一) 主要結構部分(如樑柱、樓梯等)，自使用執照取得日起，保固十五年。

(二) 外牆磁磚、金屬、石材及機械設備(包含公設水電設備、發電機、

空調、電梯、監控設備、鐵捲門等)與公設防水,自使用執照取得後三個月起算保固二年。

(三)除上述以外之其他設施(如室內裝修),自公設點交後保固一年。

四、除外條款:如其損壞係正常耗損,或不可歸責於乙方之事由(如甲方之不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等)致生損毀時,不在此限。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔,非在此保固範圍內。

第十八條 貸款約定

一、銀行貸款給付

第五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。甲方充分知悉,並願將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

二、甲方委託乙方申請貸款

如甲方同意委託乙方統一向金融機構申請貸款,雙方並於簽訂本契約同時簽訂如附件(五)「代刻印章及用印委託書」及附件(六)「代辦貸款委託書」,並依該委託書履行各項約定,甲方應於房屋產權登記前,簽發同貸款額度之本票予乙方,甲方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付乙方。乙方於取得貸款金額後,應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

三、甲方自行辦理貸款

(一)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,如甲方需自行辦理貸款需於本契約訂定時表達自行辦理意願外,於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時,預立貸款撥款委託書予乙方,乙方則須配合甲方貸款需要協助辦理相關手續,甲方應支付乙方如因而增加之費用支出。

(二)除甲方享有政府所舉辦之優惠貸款利率外,甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續,並同意配合乙方將產權移轉登記予甲方後翌日由承貸金融機構將約定貸款金額核准後直接撥付乙方。乙方於取得金額後,應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

四、甲方不辦理貸款

如甲方不辦理貸款，甲方應將原貸款金額於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予乙方，否則視同違約。

五、前款由乙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，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，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。

(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。

有下列情事之一，視為可歸責於甲方：

1. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
2. 甲方違約拒辦或未依乙方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
3. 拒絕出具全部撥款委託書。
4. 主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款

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。

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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之____(最高以千分之一為限)手續費。

第二十一條 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月份比例分算稅。

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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，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。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙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，甲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、甲方其他應負擔項目：

(一) 本款所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，於接獲乙方通知預繳時，應於七日內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(二) 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於接獲乙方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理基金費用予乙方：

1. 依房屋戶別每月管理費新台幣(以下同)A 戶 2,700 元、B 戶 3,400 元、C 和 D 戶 2,200 元、E 戶 5,800 元。

2. 機械式汽車停車空間每月每個新台幣 1,800 元。

乙方依本契約第十六條代管期間，如管理委員會正式成立並開始運作，乙方應將本項預收之管理費用移交予管理委員會，納入大樓管理基金。

六、乙方其他應負擔項目：

(一) 本契約房屋之水、電裝接工程費用。

(二) 通知交屋日起三十日(含視為點收完成)前所發生之水、電費及管理維護費。

(三) 乙方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

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之情事之一；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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反第十條及第十一條「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得以書面向乙方解除本契約。
- 二、乙方違反第二十三條「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、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之_____（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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依本契約房地總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。

第二十六條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十七條 分管及約定專用協議

- 一、為維護全體住戶權益，除有書面記載特別約定外，甲方均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道。
- 二、本大樓由緊鄰之各戶約定專用及管理使用，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。前述約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。
- 三、本大樓一樓法定機車停車空間及無障礙停車位、B1 防空避難室、垃圾儲藏室、R1F、R2F 梯間基於實用、管理維護及安全考量，由管理委員會權責運用及管理維護。

本契約附件

- 附件一：房屋平面圖
- 附件二：汽車停車空間平面圖
- 附件三：房屋土地付款明細表
- 附件四：建材設備說明書
- 附件五：代刻印章及用印委託書
- 附件六：代辦貸款委託書
- 附件七：住戶規約草約
- 附件八：建築執造影本
- 附件九：台北市政府都市發展局令
- 附件十：一層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之一：二層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分及約定專用部分)
- 附件十之二：三、六層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之三：四、七層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之四：五、八層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之五：九層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之六：屋突一～三層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之七：地下一層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十之八：地下二層平面圖
(含建築執照分管平面圖之共用部分)
- 附件十一：信託告知書

立契約書人：

甲 方：

姓 名：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

乙 方：

公 司 名 稱：誠美建築開發股份有限公司

代 表 人：黃

公司統一編號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 業：

公 司 名 稱：馥鈺實業股份有限公司

代 表 人：張

公司統一編號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 人：黃

身分證統一編號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)房屋平面圖

本建物房屋平面圖