

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：君鼎建設股份有限公司

茲為『山水竹苑』，編號為第

號之房地預訂買賣事宜，

雙方同意訂立本契約書。

第一條 契約審閱期

本契約書於簽訂前，已經由買方於中華民國 年

月 日，攜回審閱五日以上，並經雙方磋商

後合意訂立條款如下，以茲共同遵守：

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 土地標示、出售面積及認定標準

一、獨立產權部份：

主建物基地坐落南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之

地號土地 面積

點

平方公尺

買方簽章：

賣方簽章：君鼎建設股份有限公司

權利範圍：全部（

點

坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。

二、分別共有部份：

☒

(1) 南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之一一號土地，面積二一八點〇九平方公尺，應有權利範圍為1/40，持分面積五點四五平方公尺（一點六五坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。

本筆土地係為『山水竹苑』與『山水文華』相鄰雙建案社區出入口之聯外通路，依建商（即賣方）規劃由雙建案社區共同持有，『山水竹苑』社區應有土地持分1/2，由A、B區20戶共同持有，計算方式係以社區應有土地持分1/2再按A、B區總戶數20戶均分計算之。

☒

(2) 南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之四一號土地，面積一五點八〇平方公尺，應有權利範圍為1/20，持分面積〇點七九平方公尺（〇點一四坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。

本筆土地係為本建案社區電信室（臺電設備）使用，由A、B區20戶共同持有，計算方式係按A、B區總戶數20戶均分計算之。

☐

(3) 南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之四〇號土地，面積三三點四七平方公尺，應有權利範圍為1/13，持分面積二四點一一平方公尺（七點一九坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。

本筆土地係為本建案B區中庭公共通道使用【本建案A區戶別不適用本項】，由B區13戶共同持有，計算方式係按B區總戶數13戶均分計算之。

買方對於前開非專用部份之分別共有部份土地，不得主張專用亦不得佔有使用，對於經賣方規劃按各戶別使用需求分配應有部份（含持分），買方同意並及於繼承人。

三、前二款所列之土地面積以地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。土地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。

第四條 房屋標示、停車位規格、出售面積及認定標準

一、建造執照：

☒ 臨路型（即A區）：南投縣政府 111 年 11 月 8 日核准（一一一）投府建管（造）字第 00531 號（附件二）。

☐ 社區型（即B區）：南投縣政府 111 年 11 月 8 日核准（一一一）投府建管（造）字第 00532 號（附件一之二）

二、建築基地及房屋編號：

☒ 臨路型（即A區）：南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之一八、一〇五八之二〇、一〇五八之二五地號等七筆土地基地內「山水竹苑」，編號為第 號房屋壹戶（共計壹戶）。其房屋位置平面圖如附件七。

☐ 社區型（即B區）：南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之二六、一〇五八之四七地號等二十一筆土地基地內「山水竹苑」，編號為第 號房屋壹戶（共計壹戶）。其房屋位置平面圖如附件七。

三、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 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺（ 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（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）。

2、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。

3、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。

四、房屋面積：

本房屋面積共計		點	平方公尺（	點	坪）。
包含：					
1、專有部分	面積計	點	平方公尺（	點	坪）。
(1)、主建物面積：		點	平方公尺（	點	坪）。
(2)、附屬建物（即陽臺）面積合計：		點	平方公尺（	點	坪）。
2、共有部分	面積計	點	平方公尺（	點	坪）。
3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%。			

五、前項所列房屋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、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（——）。

二、本「——」共有部分總面積計「——」平方公尺（「——」坪）；專有部分總面積計「——」平方公尺（「——」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「——」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

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、依第三條計算之土地面積、第四條之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台幣

仟 佰 拾 萬元整（內含營業稅）。

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) 主建物部分：新台幣

佰 拾 萬元整含營業稅。

(2) 附屬建物（即陽臺）部分：新台幣

佰 拾 萬元整含營業稅。

2、共有部分：新台幣

佰 拾 萬元整。

三、車位價款新台幣

佰 拾 萬元整。

第七條之一 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處理：

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由京城商業銀行股份有限公司負責承作，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。

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。（附件五）

第八條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、付款，除簽約款及開工程款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定（如附件四）於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。賣方以書面掛號通知，買方於接獲繳款通知單七日內應自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期票據如數壹次繳清。

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。

二、買方如逾期達七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。

三、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，經送達後七日內仍未繳清者，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 法定空地之使用方式及權屬

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得使用該共有部分者，得予除外，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、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。

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。

第十一條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若有要求室內隔間變更時，應經賣方同意且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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築管法定之規定。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起七日內提出追加減帳，買方接獲追加帳單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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、買方違約退戶時，已變更部分，不得請求賣方退還已繳之變更設計款。

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 6 月 1 日之前開工，民國 114 年 12 月 31 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：

1、因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2、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、賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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、本建案外水、外電、瓦斯、電信等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條取得使用執照期限之約束。

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。

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：

- 1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 2、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。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

1、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。

2、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發四個月內備妥文件申辦有關稅費，辦理權利移轉登記。

二、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

1、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及變更工程所增價款。

2、提出辦理所有權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，並應開立收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。

3、本款第一、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。

第十五條 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：

1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

2、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。

3、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。

4、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（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。若買方於交屋時，尚有款項未繳清者，則暫不予交付權狀正本及未繳清款項之商業本票。

三、買方應於收到交屋通知日起七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、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負責本戶水電費、瓦斯費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。至於自來水及電力之內、外管線費用則由賣方負擔。

五、自來水、電力、電信、瓦斯之接通供應日期應視各該主管機關作業程序而定，賣方不負延遲接通之責。

六、買方未辦妥交屋手續前，如未經賣方書面同意，不得自行遷入、裝潢或施工。

七、買方若欲先行裝潢施工時，應經賣方書面同意，並由買方簽立正式交屋切結書點收房屋、繳清本約房屋應付之各項費用、辦妥金融機構對保相關手續及交付撥款同意書，並不得以任何理由拒絕撥款，始得裝潢。買方同意確實遵守裝潢施工管理辦法及負擔裝潢期間之水電費及清除廢棄物之責。

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。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。等）負責保固一年，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部份價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之

金融機構之貸款給付，雙方另立「委辦貸款委託書」（附件二）及「委刻印章同意書」（附件三），由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，所需費用由買方負擔。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、依第一款買方應按賣方通知至指定地點辦理銀行貸款、對保等手續（含開立撥款委託書及與合約貸款期款等額之商業本票交予賣方，本票於交屋時返還買方，上述本票之開立，貸款或不貸款者皆需），以利產權移轉登記。另買方如於賣方通知對保二十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款，買方則同意以不辦貸款方式處理。
- 五、買方若自覓銀行貸款，應於賣方通知對保二十日內完成自覓銀行貸款申請及對保作業（買方與自覓銀行辦理貸款手續時，需自行提醒銀行貸款撥款需有足夠之期限，以免建物移轉登記完成時貸款撥款期限已過，而無法撥款或無法適用銀行優惠利率），並需開立與合約貸款期款等額之商業本票，及自覓銀行所開具之撥款委託書、銀行取款條、存摺等交付賣方，經賣方確認內容後，始辦理產權移轉手續，並於賣方通知銀行撥款日，將全數貸款撥入賣方指定之銀行帳戶。若未能於二十日內完成銀行貸款申請及對保作業視同買方不辦貸款，則買方須於賣方通知三十日內以現金一次繳清。
- 六、買方如不須辦理銀行貸款，則應於賣方通知辦理產權移轉日起七日內繳交本筆期款，如以票據支付應於完稅前票據兌現後，賣方予以辦理過戶。
- 七、買方若僅辦理預定貸款金額之部份貸款時，其差額應於賣方通知買方辦理銀行對保日起七日內，以現金或匯款一次付清。
- 八、買方同意本條貸款金額為本約買賣之期款而非交屋款，自賣方完成房地所有權移轉登記至買方名下及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，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

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地總價款萬分之五（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十條 地價稅、房屋稅之分擔比例及稅費負擔之約定

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、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。

三、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。

四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費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。

五、貸款保險費由買方負擔。

六、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。

七、本房地買賣合約書之印花稅買賣雙方各自負擔。

八、本條款買方應繳交之稅費，買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。

第二十一條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定

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、交屋後始發覺上開糾葛情事時，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。

三、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原金額無息退還買方，買方不得另外請求任何補償或損害賠償。

四、本約如有增減條文，以加蓋雙方簽約時同式印章或印鑑章始為有效。

五、如有數人共同購買時，買方對賣方應負之義務，應負連帶責任，共有人之持分比例買方應主動以書面提供賣方，倘產權移轉登記前，買方未聲明其各人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以平均權利範圍登記產權。

六、本契約之一切規定對買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人有同等約束力。

七、國營事業單位如台電、電信及自來水等機構，因工程需求所裝設之設備位置依工程慣例為之，如有影響買方，買方不得以此為由要求賣方折價或賠償。

八、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。

第二十二條 違約之處罰

一、賣方違反有關「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、賣方違反有關「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，如有遲延利息應一并退還，並應同時賠償房地總價款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「付款條件及付款方式」規定之義務者，賣方得沒收依房地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契約。同時買方所預訂之房屋由賣方收回自由處分。

五、買賣雙方除依前二款之請求外，不得另行請求其它損害賠償。

六、買方違約時，如其標的物已向有關機構申辦產權移轉時，則買方同意應無條件依賣方規定之期限內配合撤銷申報之文件。若已登記完成，買方應無條件移轉登記返還賣方，買方並應於賣方通知期限內交付所需資料、文件予賣方辦理過戶手續。

第二十二之一條 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。

第二十二條 特約條款

- 一、本約之買方如為未成年人，其依本約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶之責任。
- 二、本約對買、賣雙方權利義務人之受繼人均具約束力。

第二十四條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或一般善良習俗，由雙方本誠信原則公平解決之。

第二十五條 授權事宜

一、賣方若有承諾買方契約規定以外之事項，一律需登載於買賣合約書內始生效力，絕無授權業務人員口頭承諾之事，買方不得為契約條款以外之任何主張。

二、代刻印章授權使用

1、為便於本房地預訂買賣各項約定行使，買方委託賣方代刻印章乙枚，並授權使用，使用範圍約定為辦理與本契約相關之各項手續，如水、電、瓦斯等之名義過戶、房地產權移轉登記、代辦貸款等文件之用印。

2、賣方應妥善保管本印章，如有授權以外之使用並致買方遭受財物損失時，賣方應負損害賠償之責任。本印章應於交屋時退還買方或銷毀。

3、基於本項授權之瞭解，買方同意不得終止授權及依第一款約定使用時不得向有關機關提出異議或撤銷，如因而造成賣方損失時，應負全部賠償責任。

第二十六條 管轄法院及送達約定

一、管轄法院：凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意由台中地方法院為第一審管轄法院，敗訴之一方應負擔他方律師費用。

二、送達約定：雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載之通訊處掛號郵寄為準，如有變更，應即時以存證信函通知他方更正。否則他方函件因此無法送達或遭拒退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑。
 本契約之相關附件視同本契約之一部分。

附件：

V	(一) 臨路型(即A區)建造執照影本
	(一之一) 社區型(即B區)建造執照影本
V	(二) 委辦貸款委託書乙份
V	(三) 委刻印章同意書乙份
V	(四) 付款明細表乙份
V	(五) 預售屋價金信託證明狀影本
V	(五之一) 「預售屋價金信託個資運用同意書及應注意事項」、附件受益權人會議準則乙份
V	(六) 建材與設備
V	(七) 房屋位置平面圖

立契約書人

買 方 ．

身分證統一編號 ．

戶籍地址 ．

通訊地址 ．

連絡電話 ．

行動電話 ．

E-mail 信箱 ．

賣 方 ．君鼎建設股份有限公司

法定代理人 詹 雯 琇

公司統一編號 ．80705439

公司地址 ．台中市南屯區大墩二街一八六號

公司電話 ．(〇四)二四七五八二三八

中 華 民 國

年

月

日

附件二 臨路型（即A區）建造執照

附件一、委辦貸款委託書

立委託書人 買方：

賣方：君鼎建設股份有限公司

茲由買方委託賣方以本約不動產產權向賣方接洽之金融機構洽辦抵押貸款，以便抵付訂購不動產之部分價款，此項貸款倘若有差額產生時，則依房地預定買賣契約書第十八條相關規定辦理。雙方並同意委託事項約定如左：

一、本項貸款金額係為房地價金之一部分，買方同意授權賣方於產權移轉登記完成時直接轉帳賣方帳戶全部貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以便繳付房地價金。如核貸額度有所變更時，轉帳實際核准金額。

二、本件貸款，買方願依貸款機構之規定，並同意依貸款機構核准之貸款額度、期限、利息及分期償還方式等相關規定辦理一切手續，並如約履行其義務。

三、買方同意於產權移轉登記前應依賣方指定之時間、地點備齊貸款所需證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，買方並應配合賣方通知辦理對保及交付貸款金額之存摺、取款憑條、轉帳委託書、貸款支付切結書等文書證件。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起一週內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正。否則買方自願依所訂本件買賣契約書規定，視同逾期不繳款違約論。

南投縣政府建造執照

起造人	君鼎建設股份有限公司負責人：詹愛瑋 等					
住址	臺中市南屯區同心里大墩二街186號					
設計人	劉冠德					
建築地點	南投縣竹山鎮					
建照類別	新建					
使用分區	住宅區					
構造種類	RC造					
基地面積	(騎樓)	***	容積率	16		
	(退縮地)	2.61 m ²		建蔽率	5	
	(其他)	293.24 m ²				
建築物概要	建築要項	棟別	各層面積	樓層高度	備註	
	地上001層	A照	334.12m ²	3.6m	H2	
	地上002層	A照	313.01m ²	3.2m	H2	
	地上003層	A照	313.01m ²	3m	H2	
	突出物004層	A照	136.71m ²	3m	樓	
以下空白						
合計：			1096.85 m ²	工程造價：新台幣 陸佰		
防空避難	地上	***	停車空間	室內	室外	
	地下	***				
使用道路情形			長			
雜項工程內容						
規定竣工期限		自開工日起 9 個月內竣工				
變更次數		00	使用執照號碼 () 投			
備註	【適用法令概要】					
	建築物防火及防火避難設施適用。 建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物 ●本案基地非屬山坡地範圍。 ●建築基地用之法定空地應留設二分之一以上種植 空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。 其餘備註，詳如附表					
上列工程准予給照 上給君鼎建設股份有限公司負責人						
縣長 林						
中華民國 年 月 日						

四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

(一) 申請代辦貸款，應先預付代辦費用（此項代辦費用另由賣方委任代辦人通知核算後多退少補）；包含登記規費、貸款保險費、地政士代辦費及各項雜費等。

(二) 如向信託公司、合作金庫或信用合作社貸款，買方願按各機構之規定繳交鑑價、入社、開辦費、手續費、徵信查詢費等費用。

五、本件土地代辦貸款委託書應與房屋貸款委託書同屬一體，一起進行方屬有效。

六、未經賣方同意，買方不得以任何理由向銀行及有關金融機構提出異議，或為撤銷與終止委託貸款之請求，否則視同違約。委託申請之訂戶，如經賣方同意中途撤銷委託代辦貸款，其付款方式按本買賣契約書規定繳交者，申請代辦費用免收，但已代辦申請手續後，再行撤銷委託貸款時，一切費用仍應繳交。

七、買方不得擅自向金融機構聲明拒撥貸款，否則應於賣方通知期限內繳清全部貸款，如逾期不繳，以本房地預訂買賣契約書違約論處。

八、本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑並自簽訂之日起生效。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

行 動 電 話：

E-mail 信箱：

賣方：君鼎建設股份有限公司

法定代理人：詹雯琇

公司統一編號：80705439

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八六號

公司電話：(〇四)二四七五八二一八

中華民國

年

月

日

附件(三) 委刻印章同意書

立同意書人：

(以下簡稱買方)

茲因買方訂購賣方所興建之『山水竹苑』編號為

號

受託人：君鼎建設股份有限公司(以下簡稱賣方)

房地壹戶及該建築基地應有部份(含持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、依買賣雙方所訂立「房地預定買賣契約書」第十八條第一款之規定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一) 本契約土地房屋產權移轉登記、貸款抵押權設定登記或申請變更各項手續。

(二) 稅捐申報。

(三) 外水、外電、瓦斯、電信之申請變更或其他手續。

四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則若買方遭蒙損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。

五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

六、立同意書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時，本於自由意志及誠實信用原則，充分瞭解後立本同意書存查。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

行 動 電 話：

E-mail 信箱：

賣方：君鼎建設股份有限公司

法定代理人：詹雯琇

公司統一編號：80705439

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八六號

公司電話：(〇四)二四七五八二一八

中華民國

年

月

日

附件(四) 付款明細表

7	6	5	4	3	2	1	開 工 款	簽 約 金	訂 金	期 別	土地款（新台幣）	房屋款（新台幣）	合計新台幣	繳款簽收
外牆打底完成	肆樓頂版完成	參樓頂版完成	貳樓頂版完成	壹樓頂版完成	基礎頂版完成	基礎底版完成								
拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整					
拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整					
佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整					

附件五 履約擔保機制預售屋價金信託證明狀影本

附件(五之一)「預售屋價金信託個資運用同意書及應注意事項」、附件受益權人會議準則

預售屋

茲證明委託人君

1058-18、1058-20~10

名稱：山水竹苑】，總戶

詳細內容請自行參閱

信託專戶戶名：京城商業

解款行：京城商業銀行文

帳號：082128002517

注意事項

- 一、委託人與本行成立之
專用，不具有「完
- 二、本信託之受益人為委
- 三、委託人與本行所訂信
處理信託事務所需
- 四、委託人收受承購戶所
財產，本行不負受
- 五、承購戶就預售屋買賣
預售屋買賣契約所
反信託契約之義務
- 六、本行網站設有預售屋
託之價金明細及相
洽委託人。
- 七、委託人無法依約定完
稅費、法定抵押權
分，應依買賣契約
- 八、本行預售屋價金為不

中 華 民

立約人(以下簡稱買方)_____向 君鼎建設股

購買坐落 南投 縣 竹山 鎮 鹿山 段 1058-_____地號所興

竹苑 /戶號：_____】，並於_____年_____月_____日簽訂買

本預售屋將價金交付信託，由京城商業銀行負責承作，計
構於信託存續期間，按信託契約約定辦理繳納各項稅費等資

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，
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
信託契約影本予買方。

買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲
日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於京城
京城商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信
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
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
資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網頁之網
【<https://customer.ktb.com.tw/new>】，查詢途徑為：【京城銀
詢→預售屋價金信託查詢】。買方對查詢網頁內之資訊如有任
業銀行處理。

價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金依信託契約之
保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何訃
任；賣方依預售屋買賣契約所負之瑕疵擔保或遲延責任等，均
業銀行除有違反價金信託之義務外，不負損害賠償責任。

賣方與京城商業銀行所訂價金信託契約之受益權金額會隨
信託事務所需之一切支出而逐漸減少。

賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財
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
求。

於賣方無法依約定完工或交屋之情形，如受託人認為有需
人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法
事項如信託契約附件[受益權人會議準則]所示，賣方應將其訂
契約有相同效力。

為保障買方權益及配合京城商業銀行建置查詢網頁，買方
姓名、身分證字號、地址、電話、買賣標的、買賣價金金額等
商業銀行，並同意京城商業銀行於信託契約相關之特定目的範
及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預
開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露
之責任。並同意信託契約終止時，京城銀行因應內部或主管機
信託契約終止後十年止。

本人已詳閱上開注意事項並接受同意書內容。

立約人：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年

壹、結構

本建築結構敦聘結構技師經電腦程式精密核算，採鋼筋混凝土RC結構，外牆及隔戶牆採15cmRC牆設計、室內牆、隔間牆以磚牆設計施工，並依南投縣政府核准圖樣嚴格施工，無論載重、抗壓、防颱、防火等特性，均符合

附件六 建材與設備

附件

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下稱「信託契約」）第一條第七項之「甲方無法依約定完工或交屋」之情形，法院強制執行之裁定，命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方，受託人依信託契約第十六條之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十六條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第三條第二項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十六條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜或現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

第六條 除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第七條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第八條所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令約定應通知之人。

第八條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第九條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者，應由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第十條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受，買賣契約證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

第十一條 召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十二條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之，未提出買賣契約正本或其所提供資訊公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十三條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人之同意行之。

第十四條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十六條第一項之受益權比例定之。

第十五條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理人，該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以最先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“”，或以其他記號代替“”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員與召集人意見不一致時，應以監督人員之認定為準。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明文件，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十六條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十七條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十八條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

第十九條 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應於年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果，議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存至信託關係消滅後。受益權人會議以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

第二十條 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應已保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第二十一條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

合內政部頒佈之建築技術規則，本案採最新耐震標準設計，保障建物安全性。

貳、外觀

經名建築師精心構圖，氣勢宏偉，挺拔壯麗。建物外觀採用石材造形柱材搭配抵石子仿石漆及二丁掛岩面磚等外飾建材，整體設計外觀雅緻豐富人文氣息，無論色澤搭配、抵石位置、線條收邊，皆經縝密規劃討論方才定案，雍容氣度襯托整棟建築物氣勢非凡的價值感。

參、門窗

- 一、大門：各戶入口大門採造型玄關門。
- 二、臥室：特配精緻木門框，選用高級藝術木門採水平型門鎖，高雅實用。
- 三、浴廁：採用高級木紋塑鋼門。
- 四、頂樓陽露台：採用粉體塗裝落地窗或硫化銅門。（買方簽名：_____）
- 五、採用粉體塗裝鋁窗，附防蚊紗窗及透明玻璃，採光最佳（以上鋁質門窗均採大同、信元、寶緯符合國家正字標記之氣密式粉體塗裝鋁門窗）。（買方簽名：_____）

肆、地坪

- 一、客廳廚房地坪：採用80cm×80cm地磚。
- 二、主臥室地坪：採用60cm×60cm地磚。
- 三、其他臥室地坪：採用60cm×60cm地磚。
- 四、神明廳地坪：採用60cm×60cm地磚。
- 五、客餐廳浴廁地坪：採用25cm×25cm地磚。
- 六、主臥室廁所地坪：採用30cm×30cm地磚。
- 七、其他浴廁地坪：採用25cm×25cm地磚。
- 八、壹樓後院地坪：採用20cm×20cm地磚。
- 九、頂樓陽露台地坪：防水處理並採用20cm×20cm或15cm×30cm地磚。（買方簽名：_____）
- 十、車庫及車道：鋪設地磚搭配抵石子。

伍、牆面

- 一、客廳、餐廳、臥室：均選用虹牌高級水泥漆。

二、主臥衛浴：牆面貼30cm×60cm 壁磚搭配人造石檯面。

三、客餐廳浴廁：牆面25cm×40cm 高級磁磚到天花板。（買方簽名：_____）

四、其他浴廁：牆面25cm×40cm 高級磁磚到天花板。（買方簽名：_____）

五、廚房：廚具上、下櫃中間採用烤漆玻璃牆面設計。

陸、平頂

一、客廳、餐廳、臥室均採虹牌高級水泥漆。

二、浴廁：主臥室衛浴及其他浴廁採用PVC企口防水天花板。

柒、樓梯

一、壹樓至頂樓踏立面採用地磚，壹樓到頂樓採用實木扶手搭配實木欄杆。

捌、廚具設備

一、採用防潮面板搭配石英石檯面廚房，不鏽鋼洗滌水槽、附玻璃二口爐、隱藏式除油煙機、落地式烘碗機、廚下下櫃預留RO逆滲透供水機專用插座，整體機能完善，塑造主婦愉悅的烹調空間。（以上進口設備若有法令制止使用或停止進口時，經買方同意本公司得更換價值、效用及品質不低於原約定之設備或更高級品廚具設備三機採用櫻花、林內品牌產品）。（買方簽名：_____）

二、附設廚具之安裝長度，由公司依現場條件配置，顏色與型號、款式由公司統一設計選配。

玖、衛浴設備

一、主臥室衛浴：採用BADEBOSS馬桶及洗臉盆（瓷器部分），並附強化玻璃乾濕分離隔間及不鏽鋼花灑蓮蓬頭，搭配多功能暖風機。

二、其它衛浴：採用BADEBOSS馬桶、洗臉盆（瓷器部分），另配備除霧鏡及不鏽鋼單槍式冷熱混合水龍頭，並附蓮蓬頭。

三、附加設備及配件：附設毛巾架或毛巾環、置物平台等高級衛浴配件，並預設插座供刮鬍刀、吹風機使用。

壹拾、空調
各樓層預留分離式冷氣機穿樑套孔，並預留主機專用電源。客廳、各臥室留設空調排水管路。

壹拾壹、電氣設備

一、供電：每戶採用單相三線一〇／二二〇供電，各戶均設獨立電錶一只。

二、管線：採暗管配線。

三、配管：採用南亞、大洋、華夏正字標記PVC管及CD管。（買方簽名：_____）

四、電線電纜：採用太平洋、華新、麗華國產正字標記高級產品。（買方簽名：_____）

五、開關：裝置士林、台安、東元、台芝正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。（買方簽名：_____）

六、燈具開關：採用國際、中一、台昱、ERE之大型面板開關加夜光顯示。（買方簽名：_____）

七、插座：各獨立空間均留設一至二組雙孔插座，頂樓留設洗衣機專用插座。

壹拾貳、給水、排水設備

一、各戶獨立供水設備，一樓設1/2馬力揚水馬達，頂樓設置1.5不鏽鋼給水塔及1/2馬力靜音加壓馬達及預留太陽能熱水器管路。

二、熱水管路採被覆不鏽鋼管，保溫效果佳，所有水管均經測定試壓。

三、頂樓預留洗衣機及清洗專用水龍頭，並預留排水孔。

四、全戶給水安裝濾淨系統。

壹拾參、電訊設備

一、統一預留第四台管線，各戶預留天線管路。

二、客廳及各臥室均預留電視出線口、電話出線插座、網路出線口。

壹拾肆、天然瓦斯

各戶裝設天然瓦斯，瓦斯管線由公司整體規劃統一申請安裝，配管及裝錶費用由客戶負擔。

壹拾伍、安全及管理系統設備

一、各戶客廳設影像對講系統及壹樓、頂樓門窗設置磁簧開關安全防盜系統。

二、社區型設置監視錄影系統，住戶可用於對講主機確認訪客身份。

壹拾陸、附則

一、以上建材如有因法令禁止使用、停止進口或廠商規格不良、影響施工品質時，經買方同意本公司可改用價值、效用及品質不低於原約定建材設備或更高級之產品，以求盡善盡美。

二、基於整體設計協調之美觀考量，對於建物外觀顏色、造型之搭配等規劃及建材使用，本公司依建築師建議並經買方同意，得視實際情形做適當調整，但以不損害客戶權益為原則。

- 三、建材設備型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由建方指定之。
- 四、天然石材為天然化石積壓而生，切割後表面易出現結晶體及植物根部化石（放射狀紋或裂紋）之天然色澤紋路，選擇天然石材為鋪面應有認知，如有上述情形，非賣方之故意，買方同意應以施工當時色澤紋路為主，亦不得將上列情形，視為瑕疵而作任何主張或請求。
- 五、本案所使用之地磚、壁磚等因釉料及窯燒溫度所產生之化學變化，將影響地壁磚微量色差，另為拋光磚地坪施作工法，改良後，會因增加黏著點而使用鋸齒狀刮刀，致使產生水泥收縮後粘著微量不平均，以致在敲打時會有些微不同之聲音（單片敲打不同之聲音不得超過三分之一以上），係屬無法抗拒之正常現象。
- 六、抵石子屬天然原石施工，考量整體美觀設計，減少接縫，受天候環境變化影響會產生不規則微細裂紋，係屬無法抗拒正常現象。
- 七、預留有線電視預接管路至各戶視訊總箱，由社區管理委員會成立後自行申請接線及付費。
- 八、台電、電信等公用設備設立地點，由施作單位指定，如有妨害住戶部份則依法律或慣例申請移除責任不涉及本公司。

附件(七) 房屋位置平面圖

地籍圖謄本

竹山電謄字第031777號

土地坐落：南投縣竹山鎮鹿山段1058-20,1058-21,1058-22,1058-23,1058-24,1058-25,1058-26,1058-27,1058-28,1058-29,1058-30,1058-31,1058-32,1058-33等29筆詳列於地號明細表

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

南投縣竹山地政事務所

本謄本核發機關：

臺中市地政事務所

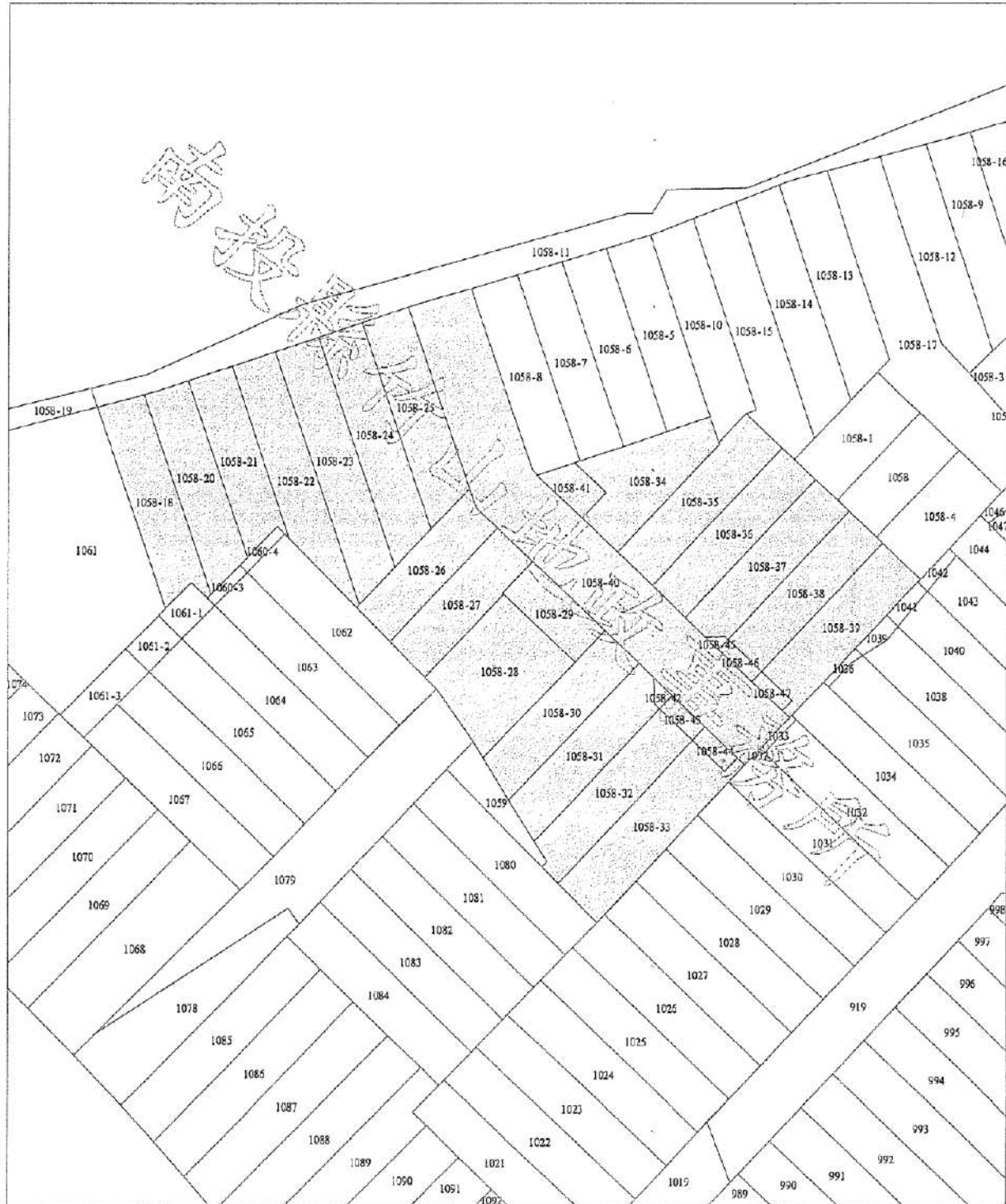
中華民國

111年10月24日10時45分

主任：林建伸



本案依分層負責規定授權承辦人員許玉靖核發



比例尺：1/500

謄本種類碼：QCE8E3JF!，可至：<https://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請紀錄

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：君鼎建設股份有限公司

茲為『山水竹苑』編號為第

號之房地預訂買賣事宜，

雙方同意訂立本契約書。

第一條 契約審閱期

本契約書於簽訂前，已經由買方於中華民國 年

月 日，攜回審閱五日以上，並經雙方磋商

後合意訂立條款如下，以茲共同遵守：

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 土地標示、出售面積及認定標準

一、獨立產權部份：

- 1、主建物基地坐落南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之 地號土地，面積 點 平方公尺，權利範圍：全部（ 點 坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。
- 2、坐落南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之 地號土地，面積 點 平方公尺，權利範圍：全部（ 點 坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。

買方簽章：

賣方簽章：君鼎建設股份有限公司

二、分別共有部份：

- ☑ (1) 南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之一一地號土地，面積二一八點〇九平方公尺，應有權利範圍為 $1/40$ ，持分面積五點四五平方公尺（一點六五坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。
- 本筆土地係為『山水竹苑』與『山水文華』相鄰雙建案社區出入口之聯外通路，依建商（即賣方）規劃由雙建案社區共同持有，『山水竹苑』社區應有土地持分 $1/2$ ，由A、B區20戶共同持有，計算方式係以社區應有土地持分 $1/2$ 再按A、B區總戶數20戶均分計算之。
- ☑ (2) 南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之四一地號土地，面積一五點八〇平方公尺，應有權利範圍為 $1/20$ ，持分面積〇點七九平方公尺（〇點二四坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。
- 本筆土地係為本建案社區電信室（臺電設備）使用，由A、B區20戶共同持有，計算方式係按A、B區總戶數20戶均分計算之。

- ☑ (3) 南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之四〇地號土地，面積二三點四七平方公尺，應有權利範圍為 $1/13$ ，持分面積二四點一一平方公尺（七點一九坪）。使用分區為都市計畫內住宅區。
- 本筆土地係為本建案B區中庭公共通道使用【本建案A區戶別不適用本項】，由B區13戶共同持有，計算方式係按B區總戶數13戶均分計算之。

買方對於前開非專用部份之分別共有部份土地，不得主張專用亦不得佔有使用，對於經賣方規劃按各戶別使用需求分配應有部份（含持分），買方同意並及於繼受人。

三、前一款所列之土地面積以地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。土地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。

第四條 房屋標示、停車位規格、出售面積及認定標準

一、建造執照：

☐ 臨路型（即A區）：南投縣政府 111 年 11 月 8 日核准（一一一）投府建管（造）字第 00531 號（附件二）。

☒ 社區型（即B區）：南投縣政府 111 年 11 月 8 日核准（一一一）投府建管（造）字第 00532 號（附件一之一）。

二、建案基地及房屋編號：

☐ 臨路型（即A區）：南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之一八、一〇五八之二〇、一〇五八之二五地號等七筆土地基地內「山水竹苑」，編號為第 號房屋壹戶（共計壹戶）。其房屋位置平面圖如（附件七）。

☒ 社區型（即B區）：南投縣竹山鎮鹿山段一〇五八之二六、一〇五八之四七地號等二十一筆土地基地內「山水竹苑」，編號為第 號房屋壹戶（共計壹戶）。其房屋位置平面圖如（附件七）。

三、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 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺（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（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）。

2、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。

3、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。

四、房屋面積：

本房屋面積共計		點	平方公尺（	點	坪）。
包含：					
1、專有部分	面積計	點	平方公尺（	點	坪）。
(1)、主建物面積：		點	平方公尺（	點	坪）。
(2)、附屬建物（即陽臺）面積合計：		點	平方公尺（	點	坪）。
2、共有部分	面積計	點	平方公尺（	點	坪）。
3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%。			

五、前項所列房屋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、☐ 門廳、☐ 走道、☐ 樓梯間、☐ 電梯間、☐ 電梯房、☐ 電氣室、☐ 機械室、☐ 管理室、☐ 受電室、☐ 幫浦室、☐ 配電室、☐ 水箱、☐ 蓄水池、☐ 儲藏室、☐ 防空避難室（未兼作停車使用）、☐ 屋頂突出物、☐ 健身房、☐ 交誼室、☐ 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（☐）。

二、本「☐」共有部分總面積計「☐平方公尺（☐坪）」，專有部分總面積計「☐平方公尺（☐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「☐」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

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、依第三條計算之土地面積、第四條之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台幣

仟 佰 拾 萬元整（內含營業稅）。

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) 主建物部分：新台幣

佰 拾 萬元整（含營業稅）。

(2) 附屬建物（即陽臺）部分：新台幣

佰 拾 萬元整（含營業稅）。

2、共有部分：新台幣

佰 拾 萬元整。

三、車位價款新台幣

佰 拾 萬元整。

第七條之一 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處理：

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由京城商業銀行股份有限公司負責承作，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。

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。(附件五)

第八條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、付款，除簽約款及開工程款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定(如附件四)於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。賣方以書面掛號通知，買方於接獲繳款通知單七日內應自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期票據如數壹次繳清。

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。

二、買方如逾期達七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。

三、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，經送達後七日內仍未繳清者，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 法定空地之使用方式及權屬

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得使用該共有部分者，得予除外，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、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。

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。

第十一條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若有要求室內隔間變更時，應經賣方同意且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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築管法定之規定。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起七日內提出追加減帳，買方接獲追加帳單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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、買方違約退戶時，已變更部分，不得請求賣方退還已繳之變更設計款。

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 6 月 1 日之前開工，民國 114 年 12 月 31 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：

1、因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2、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、賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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、本建案外水、外電、瓦斯、電信等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條取得使用執照期限之約束。

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。

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：

1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

2、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。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

1、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。

2、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發四個月內備妥文件申辦有關稅費，辦理權利移轉登記。

二、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

1、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及變更工程所增價款。

2、提出辦理所有權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。

3、本款第一、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。

第十五條 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：

1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

2、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。

3、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。

4、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（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。若買方於交屋時，尚有款項未繳清者，則暫不予交付權狀正本及未繳清款項之商業本票。

三、買方應於收到交屋通知日起七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、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負責本戶水電費、瓦斯費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。至於自來水及電力之內、外管線費用則由賣方負擔。

五、自來水、電力、電信、瓦斯之接通供應日期應視各該主管機關作業程序而定，賣方不負延遲接通之責。

六、買方未辦妥交屋手續前，如未經賣方書面同意，不得自行遷入、裝潢或施工。

七、買方若欲先行裝潢施工時，應經賣方書面同意，並由買方簽立正式交屋切結書點收房屋、繳清本約房屋應付之各項費用、辦妥金融機構對保相關手續及交付撥款同意書，並不得以任何理由拒絕撥款，始得裝潢。買方同意確實遵守裝潢施工管理辦法及負擔裝潢期間之水電費及清除廢棄物之責。

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。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。等）負責保固一年，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部份價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之

金融機構之貸款給付，雙方另立「委辦貸款委託書」（附件二）及「委刻印章同意書」（附件三），由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，所需費用由買方負擔。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、依第一款買方應按賣方通知至指定地點辦理銀行貸款、對保等手續（含開立撥款委託書及與合約貸款期款等額之商業本票交予賣方，本票於交屋時返還買方，上述本票之開立，貸款或不貸款者皆需），以利產權移轉登記。另買方如於賣方通知對保二十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款，買方則同意以不辦貸款方式處理。
- 五、買方若自覓銀行貸款，應於賣方通知對保二十日內完成自覓銀行貸款申請及對保作業（買方與自覓銀行辦理貸款手續時，需自行提醒銀行貸款撥款需有足夠之期限，以免建物移轉登記完成時貸款撥款期限已過，而無法撥款或無法適用銀行優惠利率），並需開立與合約貸款期款等額之商業本票，及自覓銀行所開具之撥款委託書、銀行取款條、存摺等交付賣方，經賣方確認內容後，始辦理產權移轉手續，並於賣方通知銀行撥款日，將全數貸款撥入賣方指定之銀行帳戶。若未能於二十日內完成銀行貸款申請及對保作業視同買方不辦貸款，則買方須於賣方通知三十日內以現金一次繳清。
- 六、買方如不須辦理銀行貸款，則應於賣方通知辦理產權移轉日起七日內繳交本筆期款，如以票據支付應於完稅前票據兌現後，賣方予以辦理過戶。
- 七、買方若僅辦理預定貸款金額之部份貸款時，其差額應於賣方通知買方辦理銀行對保日起七日內，以現金或匯款一次付清。
- 八、買方同意本條貸款金額為本約買賣之期款而非交屋款，自賣方完成房地所有權移轉登記至買方名下及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，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

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地總價款萬分之五（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十條 地價稅、房屋稅之分擔比例及稅費負擔之約定

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、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。

三、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。

四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費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。

五、貸款保險費由買方負擔。

六、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。

七、本房地買賣合約書之印花稅買賣雙方各自負擔。

八、本條款買方應繳交之稅費，買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。

第二十一條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定

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、交屋後始發覺上開糾葛情事時，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。

三、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原金額無息退還買方，買方不得另外請求任何補償或損害賠償。

四、本約如有增減條文，以加蓋雙方簽約時同式印章或印鑑章始為有效。

五、如有數人共同購買時，買方對賣方應負之義務，應負連帶責任，共有人之持分比例買方應主動以書面提供賣方，倘產權移轉登記前，買方未聲明其各人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以平均權利範圍登記產權。

六、本契約之一切規定對買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人有同等約束力。

七、國營事業單位如台電、電信及自來水等機構，因工程需求所裝設之設備位置依工程慣例為之，如有影響買方，買方不得以此為由要求賣方折價或賠償。

八、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。

第二十二條 違約之處罰

一、賣方違反有關「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、賣方違反有關「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，如有遲延利息應一并退還，並應同時賠償房地總價款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「付款條件及付款方式」規定之義務者，賣方得沒收依房地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契約。同時買方所預訂之房屋由賣方收回自由處分。

五、買賣雙方除依前二款之請求外，不得另行請求其它損害賠償。

六、買方違約時，如其標的物已向有關機構申辦產權移轉時，則買方同意應無條件依賣方規定之期限內配合撤銷申報之文件。若已登記完成，買方應無條件移轉登記返還賣方，買方並應於賣方通知期限內交付所需資料、文件予賣方辦理過戶手續。

第二十二條 特約條款

一、本約之買方如為未成年人，其依本約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶之責任。

二、本約對買、賣雙方權利義務人之受繼人均具約束力。

第二十四條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或一般善良習俗，由雙方本誠信原則公平解決之。

第二十五條 授權事宜

一、賣方若有承諾買方契約規定以外之事項，一律需登載於買賣合約書內始生效力，絕無授權業務人員口

頭承諾之事，買方不得為契約條款以外之任何主張。

二、代刻印章授權使用

1、為便於本房地預訂買賣各項約定行使，買方委託賣方代刻印章乙枚，並授權使用，使用範圍約定為辦理與本契約相關之各項手續，如水、電、瓦斯等之名義過戶、房地產權移轉登記、代辦貸款等文件之用印。

2、賣方應妥善保管本印章，如有授權以外之使用並致買方遭受財物損失時，賣方應負損害賠償之責任。本印章應於交屋時退還買方或銷毀。

3、基於本項授權之瞭解，買方同意不得終止授權及依第一款約定使用時不得向有關機關提出異議或撤銷，如因而造成賣方損失時，應負全部賠償責任。

第二十六條 管轄法院及送達約定

一、管轄法院：凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意由台中地方法院為第一審管轄法院，敗訴之一方應負擔他方律師費用。

二、送達約定：雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載之通訊處掛號郵寄為準，如有變更，應即時以存證信函通知他方更正。否則他方函件因此無法送達或遭拒退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑。

本契約之相關附件視同本契約之一部分。

附件：

	(一) 臨路型(即A區)建造執照影本
V	(一之一) 社區型(即B區)建造執照影本
V	(二) 委辦貸款委託書乙份
V	(三) 委刻印章同意書乙份
V	(四) 付款明細表乙份
V	(五) 預售屋價金信託證明狀影本
V	(五之一) 「預售屋價金信託個資運用同意書及應注意事項」、 <u>附件受益權人會議準則</u> 乙份
V	(六) 建材與設備
V	(七) 房屋位置平面圖

立契約書人

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

行動電話：

E-mail 信箱：

賣方：君鼎建設股份有限公司

法定代理人：詹雯琇

公司統一編號：80705439

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八六號

公司電話：(〇四)二四七五八三三八

中華民國

年

月

日

附件一之二 社區型（即B區）建造執照

附件二 委辦貸款委託書

立委託書人 買方：

賣方：君鼎建設股份有限公司

茲由買方委託賣方以本約不動產產權向賣方接洽之金融機構洽辦抵押貸款，以便抵付訂購不動產之部分價款，此項貸款倘若有差額產生時，則依房地預定買賣契約書第十八條相關規定辦理。雙方並同意委託事項約定如左：

一、本項貸款金額係為房地價金之一部分，買方同意授權賣方於產權移轉登記完成時直接轉帳賣方帳戶全部貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以便繳付房地價金。如核貸額度有所變更時，轉帳實際核准金額。

二、本件貸款，買方願依貸款機構之規定，並同意依貸款機構核准之貸款額度、期限、利息及分期償還方式等相關規定辦理一切手續，並如約履行其義務。

三、買方同意於產權移轉登記前應依賣方指定之時間、地點備齊貸款所需證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，買方並應配合賣方通知辦理對保及交付貸款金額之存摺、取款憑條、轉帳委託書、貸款支付切結書等文書證件。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起一週內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正。否則買方自願依所訂本件買賣契約書規定，視同逾期不繳款違約論。

南投縣政府建造執照									
起造人	君鼎建設股份有限公司負責人：詹雯琇 等如								
住址	臺中市南屯區同心里大墩二街186號								
設計人	劉冠德								
建築地點	南投縣竹山鎮								
建築類別	新建								
使用分區	住宅區								
構造種類	RC造								
基地面積	(騎樓)	***	容積率	128.					
	(退縮地)	0.19 m ²	建築率	44.					
	(其他)	1387.22 m ²							
建築物概要	建築要項	棟別	各層面積	樓層高度	各				
	地上001層	B照	613.68m ²	3.6m	H2集				
	地上002層	B照	576.70m ²	3.2m	H2集				
	地上003層	B照	576.43m ²	3m	H2集				
	地上004層	B照	125.91m ²	3m	H2集				
	突出物001層	B照	176.24m ²	3m	樓梯				
以下空白									
合計：		2068.96 m ²	工程造價：新台幣 壹仟壹						
防空避難	地上	***	停車空間	室內					
	地下	***		室外					
使用道路情形		長 M							
雜項工程內容									
規定竣工期限		自開工日起11 個月內竣工							核
變更次數		00	使用執照號碼		() 投府				
備註	【適用法令概要】								
	建築物防火及防火避難設施適用。 建築物耐震設計適用內政部100年1月10日建築物耐震設計規範。 ●本案基地非屬山坡地範圍。 ●建築基地用之法定空地應留設二分之一以上種植植栽。 空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。 其餘備註，詳如附表								
上 列 工 程 准 予 給 照 上 給 君 鼎 建 設 股 份 有 限 公 司 負 責									
縣長 林明									
中華民國 年 月 日									

四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

(一) 申請代辦貸款，應先預付代辦費用（此項代辦費用另由賣方委任代辦人通知核算後多退少補）；包含登記規費、貸款保險費、地政士代辦費及各項雜費等。

(二) 如向信託公司、合作金庫或信用合作社貸款，買方願按各機構之規定繳交鑑價、入社、開辦費、手續費、徵信查詢費等費用。

五、本件土地代辦貸款委託書應與房屋貸款委託書同屬一體，一起進行方屬有效。

六、未經賣方同意，買方不得以任何理由向銀行及有關金融機構提出異議，或為撤銷與終止委託貸款之請求；否則視同違約。委託申請之訂戶，如經賣方同意中途撤銷委託代辦貸款，其付款方式按本買賣契約書規定繳交者，申請代辦費用免收，但已代辦申請手續後，再行撤銷委託貸款時，一切費用仍應繳交。

七、買方不得擅自向金融機構聲明拒撥貸款，否則應於賣方通知期限內繳清全部貸款，如逾期不繳，以本房地預訂買賣契約書違約論處。

八、本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑並自簽訂之日起生效。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

行 動 電 話：

E-mail 信箱：

賣方：君鼎建設股份有限公司

法定代理人：詹雯琇

公司統一編號：80705439

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八六號

公司電話：(〇四)二四七五八三三八

中華民國

年

月

日

附件(三) 委刻印章同意書

立同意書人：

(以下簡稱買方)

茲因買方訂購賣方所興建之『山水竹苑』編號為

號

受託人：君鼎建設股份有限公司(以下簡稱賣方)

房地壹戶及該建築基地應有部份(含持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、依買賣雙方所訂立「房地預定買賣契約書」第十八條第一款之規定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一) 本契約土地房屋產權移轉登記、貸款抵押權設定登記或申請變更各項手續。

(二) 稅捐申報。

(三) 外水、外電、瓦斯、電信之申請變更或其他手續。

四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則若買方遭蒙損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。

五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

六、立同意書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時，本於自由意志及誠實信用原則，充分瞭解後立本同意書存查。

立契約書人

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

行動電話：

E-mail 信箱：

賣方：君鼎建設股份有限公司

法定代理人：詹雯琇

公司統一編號：80705439

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八六號

公司電話：(04)二四七五八三三八

中華民國

年

月

日

附件四 付款明細表

7	6	5	4	3	2	1	開 工 款	簽 約 金	訂 金	期 別	土地款（新台幣）	房屋款（新台幣）	合計新台幣	繳款簽收
外牆打底完成	肆樓頂版完成	參樓頂版完成	貳樓頂版完成	壹樓頂版完成	基礎頂版完成	基礎底版完成								
拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整					
拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整	拾 萬 元 整					
佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整					

附件五 履約擔保機制 預售屋價金信託證明狀影本

附件(五之一)「預售屋價金信託個資運用同意書及應注意事項」、附件受益權人會議準則

預售屋

茲證明委託人君

1058-18、1058-20~10

名稱：山水竹苑】，總戶

詳細內容請自行參閱

信託專戶戶名：京城商業

解款行：京城商業銀行文

帳號：082128002517

注意事項

- 一、委託人與本行成立之
專用，不具有「完
- 二、本信託之受益人為委
- 三、委託人與本行所訂信
處理信託事務所需
- 四、委託人收受承購戶所
財產，本行不負受
- 五、承購戶就預售屋買賣
預售屋買賣契約所
反信託契約之義務
- 六、本行網站設有預售屋
託之價金明細及相
洽委託人。
- 七、委託人無法依約定完
稅費、法定抵押權
分，應依買賣契約
- 八、本行預售屋價金為不

中 華 民

立約人(以下簡稱買方)_____向 君鼎建設股

購買坐落 南投 縣 竹山 鎮 鹿山 段 1058- 、1058-

稱：山水竹苑 /戶號：_____】，並於 年 月

本預售屋將價金交付信託，由京城商業銀行負責承作，
構於信託存續期間，按信託契約約定辦理繳納各項稅費等資

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方。
方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸
信託契約影本予買方。

買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至
日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於京
京城商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為
金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專
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
資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網頁之

【<https://customer.ktb.com.tw/new>】，查詢途徑為：【京城
詢→預售屋價金信託查詢】。買方對查詢網頁內之資訊如有
業銀行處理。

價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金依信託契約
保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何
任；賣方依預售屋買賣契約所負之瑕疵擔保或遲延責任等，
業銀行除有違反價金信託之義務外，不負損害賠償責任。

賣方與京城商業銀行所訂價金信託契約之受益權金額會
信託事務所需之一切支出而逐漸減少。

賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託
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
求。

於賣方無法依約定完工或交屋之情形，如受託人認為有
人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方
事項如信託契約附件[受益權人會議準則]所示，賣方應將其
契約有相同效力。

為保障買方權益及配合京城商業銀行建置查詢網頁，買
姓名、身分證字號、地址、電話、買賣標的、買賣價金金額
商業銀行，並同意京城商業銀行於信託契約相關之特定目的
及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理
開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭
之責任。並同意信託契約終止時，京城銀行因應內部或主管
信託契約終止後十年止。

本人已詳閱上開注意事項並接受同意書內容。

立約人：

身分證字號：

中 華 民 國 年

合內政部頒佈之建築技術規則，本案採最新耐震標準設計，保障建物安全性。

貳、外觀

經名建築師精心構圖，氣勢宏偉，挺拔壯麗。建物外觀採用石材造形柱材搭配抵石子仿石漆及二丁掛岩面磚等外飾建材，整體設計外觀雅緻豐富人文氣息，無論色澤搭配、抵石位置、線條收邊，皆經縝密規劃討論方才定案，雍容氣度襯托整棟建築物氣勢非凡的價值感。

參、門窗

- 一、大門：各戶入口大門採造型玄關門。
- 二、臥室：特配精緻木門框，選用高級藝術木門採水平型門鎖，高雅實用。
- 三、浴廁：採用高級木紋塑鋼門。
- 四、頂樓陽露台：採用粉體塗裝落地窗或硫化銅門。（買方簽名：_____）
- 五、採用粉體塗裝鋁窗，附防蚊紗窗及透明玻璃，採光最佳（以上鋁質門窗均採大同、信元、寶緯符合國家正字標記之氣密式粉體塗裝鋁門窗）。（買方簽名：_____）

肆、地坪

- 一、客廳廚房地坪：採用80cm×80cm地磚。
- 二、主臥室地坪：採用60cm×60cm地磚。
- 三、其他臥室地坪：採用60cm×60cm地磚。
- 四、神明廳地坪：採用60cm×60cm地磚。
- 五、客餐廳浴廁地坪：採用25cm×25cm地磚。
- 六、主臥室廁所地坪：採用30cm×30cm地磚。
- 七、其他浴廁地坪：採用25cm×25cm地磚。
- 八、壹樓後院地坪：採用20cm×20cm地磚。
- 九、頂樓陽露台地坪：防水處理並採用20cm×20cm或15cm×30cm地磚。（買方簽名：_____）
- 十、車庫及車道：鋪設地磚搭配抵石子。

伍、牆面

- 一、客廳、餐廳、臥室：均選用虹牌高級水泥漆。

二、主臥衛浴：牆面貼30cm×60cm 壁磚搭配人造石檯面。

三、客餐廳浴廁：牆面25cm×40cm 高級磁磚到天花板。（買方簽名：_____）

四、其他浴廁：牆面25cm×40cm 高級磁磚到天花板。（買方簽名：_____）

五、廚房：廚具上、下櫃中間採用烤漆玻璃牆面設計。

陸、平頂

一、客廳、餐廳、臥室均採虹牌高級水泥漆。

二、浴廁：主臥室衛浴及其他浴廁採用PVC企口防水天花板。

柒、樓梯

一、壹樓至頂樓踏立面採用地磚，壹樓到頂樓採用實木扶手搭配實木欄杆。

捌、廚具設備

一、採用防潮面板搭配石英石檯面廚房，不鏽鋼洗滌水槽、附玻璃二口爐、隱藏式除油煙機、落地式烘碗機、廚下下櫃預留PVC逆滲透供水機專用插座，整體機能完善，塑造主婦愉悅的烹調空間。（以上進口設備若有法令制止使用或停止進口時，經買方同意本公司得更換價值、效用及品質不低於原約定之設備或更高級品廚具設備三機採用櫻花、林內品牌產品）。（買方簽名：_____）

二、附設廚具之安裝長度，由公司依現場條件配置，顏色與型號、款式由公司統一設計選配。

玖、衛浴設備

一、主臥室衛浴：採用BADEBOSS 馬桶及洗臉盆（瓷器部分），並附強化玻璃乾濕分離隔間及不鏽鋼花灑蓮蓬頭，搭配多功能暖風機。

二、其它衛浴：採用BADEBOSS 馬桶、洗臉盆（瓷器部分），另配備除霧鏡及不鏽鋼單槍式冷熱混合水龍頭，並附蓮蓬頭。

三、附加設備及配件：附設毛巾架或毛巾環、置物平台等高級衛浴配件，並預設插座供刮鬍刀、吹風機使用。

壹拾、空調
各樓層預留分離式冷氣機穿樑套孔，並預留主機專用電源。客廳、各臥室留設空調排水管路。

壹拾壹、電氣設備
一、供電：每戶採用單相三線一〇/二〇供電，各戶均設獨立電錶二只。

二、管線：採暗管配線。

三、配管：採用南亞、大洋、華夏正字標記PVC管及CD管。（買方簽名：_____）

四、電線電纜：採用太平洋、華新、麗華國產正字標記高級產品。（買方簽名：_____）

五、開關：裝置士林、台安、東元、台芝正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。（買方簽名：_____）

六、燈具開關：採用國際、中一、台昱、ERE之大型面板開關加夜光顯示。（買方簽名：_____）

七、插座：各獨立空間均留設一至二組雙孔插座，頂樓留設洗衣機專用插座。

壹拾貳、給水、排水設備

一、各戶獨立供水設備，一樓設1/2馬力揚水馬達，頂樓設置1.5不鏽鋼給水塔及1/2馬力靜音加壓馬達及預留太陽能熱水器管路。

二、熱水管路採被覆不鏽鋼管，保溫效果佳，所有水管均經測定試壓。

三、頂樓預留洗衣機及清洗專用水龍頭，並預留排水孔。

四、全戶給水安裝濾淨系統。

壹拾參、電訊設備

一、統一預留第四台管線，各戶預留天線管路。

二、客廳及各臥室均預留電視出線口、電話出線插座、網路出線口。

壹拾肆、天然瓦斯

各戶裝設天然瓦斯，瓦斯管線由公司整體規劃統一申請安裝，配管及裝錶費用由客戶負擔。

壹拾伍、安全及管理系統設備

一、各戶客廳設影像對講系統及壹樓、頂樓門窗設置磁簧開關安全防盜系統。

二、社區型設置監視錄影系統，住戶可用於對講主機確認訪客身份。

壹拾陸、附則

一、以上建材如有因法令禁止使用、停止進口或廠商規格不良、影響施工品質時，經買方同意本公司可改用價值、效用及品質不低於原約定建材設備或更高級之產品，以求盡善盡美。

二、基於整體設計協調之美觀考量，對於建物外觀顏色、造型之搭配等規劃及建材使用，本公司依建築師建議並經買方同意，得視實際情形做適當調整，但以不損害客戶權益為原則。

- 三、建材設備型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由建方指定之。
- 四、天然石材為天然化石積壓而生，切割後表面易出現結晶體及植物根部化石（放射狀紋或裂紋）之天然色澤紋路，選擇天然石材為鋪面應有認知，如有上述情形，非賣方之故意，買方同意應以施工當時色澤紋路為主，亦不得將上列情形，視為瑕疵而作任何主張或請求。
- 五、本案所使用之地磚、壁磚等因釉料及窯燒溫度所產生之化學變化，將影響地壁磚微量色差，另為拋光磚地坪施作工法，改良後，會因增加黏著點而使用鋸齒狀刮刀，致使產生水泥收縮後粘著微量不平均，以致在敲打時會有些微不同之聲音（單片敲打不同之聲音不得超過三分之一以上），係屬無法抗拒之正常現象。
- 六、抵石子屬天然原石施工，考量整體美觀設計，減少接縫，受天候環境變化影響會產生不規則微細裂紋，係屬無法抗拒正常現象。
- 七、預留有線電視預接管路至各戶視訊總箱，由社區管理委員會成立後自行申請接線及付費。
- 八、台電、電信等公用設備設立地點，由施作單位指定，如有妨害住戶部份則依法律或慣例申請移除責任不涉及本公司。

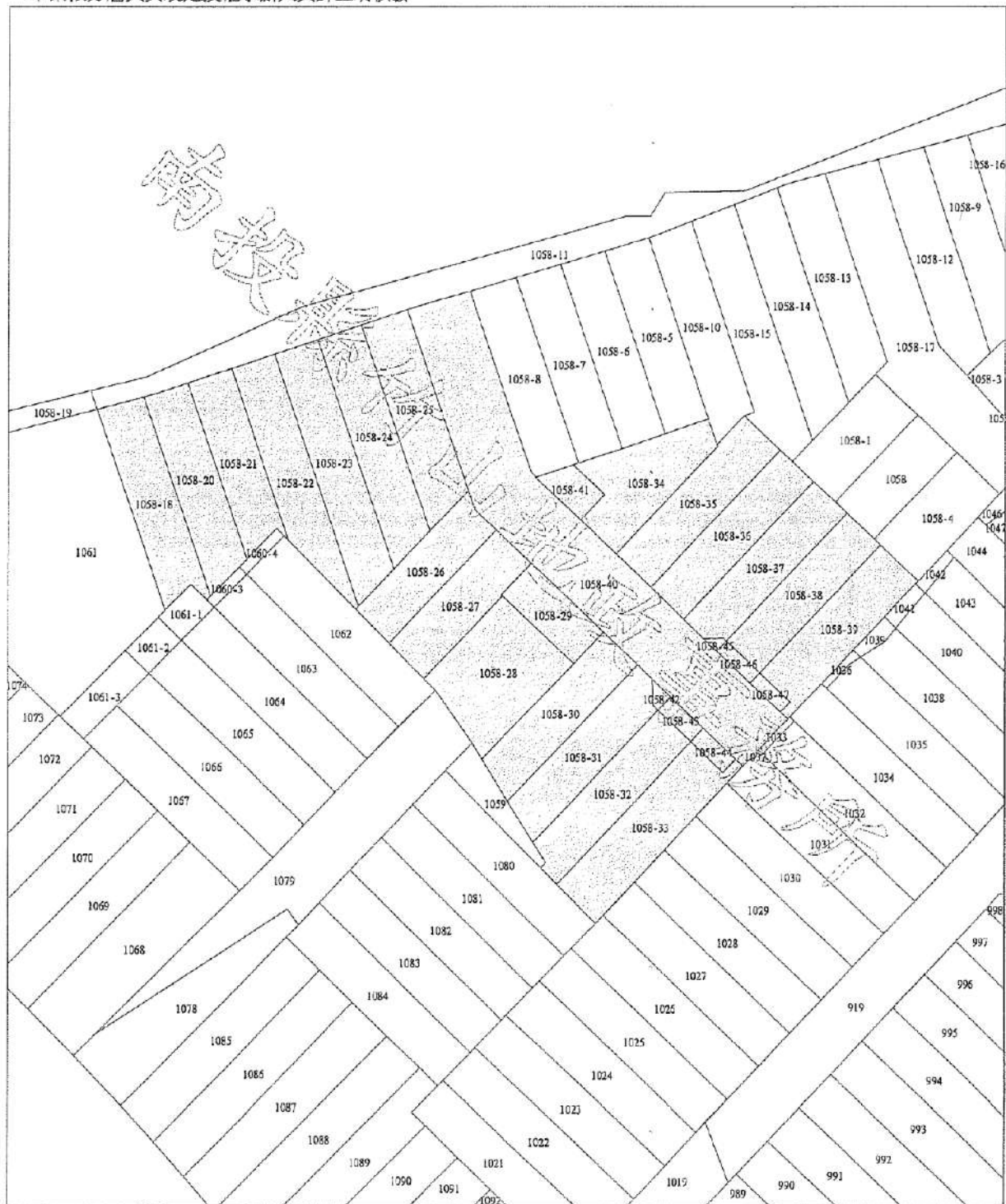
附件(七) 房屋位置平面圖

本圖本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

主任：林建伸



本案依分層負責規定授權承辦人員許玉靖核發



比例尺：1/500

證本種類碼：QCE8E3JF!，可至：<https://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢證本申請紀錄