房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：毅一建設股份有限公司

茲為『山水興匯』建案，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

本契約於中華民國　　年　　月　　日

經買方攜回審閱＿＿日以上（契約審閱期間至少五日），

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　房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

南投縣南投市新廊段二六～二六之四三地號等43筆土地，面積共計三五六五點七三平方公尺（一〇七八點六三坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

買方簽章：

賣方簽章：毅一建設股份有限公司

審閱版

二、房屋坐落：

同前述基地內『山水興匯』編號第＿＿號房屋（共計＿＿戶）

為主管建築機關核准113年2月23日第（113）投府建管（造）字第 00060 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、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。

停車空間約定：本建案係透天社區，買方同意依自家（主建物基地坐落位置）一樓停車空間為車輛停放位置，以不影響其他住戶通行為原則。（買方簽名：　　）

審閱版

第四條　房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買『山水興匯』編號第＿＿＿＿號房屋壹戶，其土地持分面積為＿＿＿＿點＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿點＿＿＿＿坪），計算方式係依後列＿＿筆土地持分面積加總計算之。

1、主建物基地座落：

南投縣南投市新廊段二六之＿＿＿＿地號土地壹筆，面積為＿＿＿＿點＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿點＿＿＿＿坪），應有權利範圍為全部。

2、社區出入口及中庭土地座落：

□南投縣南投市新廊段二六地號土地壹筆，面積為一三六點九三平方公尺（四一點四二坪），持分面積三點六0平方公尺（一點0九坪），應有權利範圍為1／38。

本筆土地係為本建案A、B區出入口，供A、B區住戶通行、車道及排水、電力系統等（包括電力、自來水、電信、污水、瓦斯等日常生活所需管線埋設）使用，由A、B區住戶共計38戶共同持有，應有權利範圍計算方式：依戶數38戶平均分配計算之。

□南投縣南投市新廊段二六之二一地號土地壹筆，面積為六七二點二七平方公尺（二0三點三六坪），持分面積一九點七七平方公尺（五點九八坪），應有權利範圍為1／34。

本筆土地係為本建案B區中庭，供B區住戶通行、車道及排水、電力系統（包括電力、自來水、電信、污水、瓦斯等日常生活所需管線埋設）使用，由B區住戶共計34戶共同持有，應有權利範圍計算方式：依戶數34戶平均分配計算之。

前列土地如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

審閱版

二、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）主建物面積計＿＿＿＿點＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿點＿＿＿＿坪）。

（2）附屬建物陽臺面積計＿＿＿＿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＿＿＿＿＿＿＿＿％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算（本案為透天無此條款）

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

審閱版

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 七 條　契約總價

本契約總價款合計**新台幣　　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)附屬建物陽臺部分：新台幣　　佰　　拾　　萬元整(含營業稅)。

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

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 七之一 條　履約擔保機制

審閱版

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 臺灣土地銀行股份有限公司 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供上開履約保證書之影本予買方。（如附件五）。

□ 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爲買方管理信託財產。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。

審閱版

□ 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。

第八條　付款條件

一、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(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。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條　逾期付款之處理方式

一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，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。

第十條　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（本建案無此項）

本契約地下層共＿層，總面積＿平方公尺（＿坪），扣除第五點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＿平方公尺（＿坪），由賣方依法令以停

審閱版

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，並為區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物（本建案無此項）

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。

第十一條　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、電弧爐煉鋼爐碴(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 113 年 10 月 1 日之前開工，民國 116 年 9 月 30 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

審閱版

其期間：

1、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。

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、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條　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、第一項接通自來水、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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

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

審閱版

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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。

2、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。

3、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。

五、第一款、第二款之辦理事項，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。

審閱本

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。

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、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條　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

審閱版

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，如有需要，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。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

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。

(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（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。

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。

審閱版

3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天(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。

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，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第 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。

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。

審閱版

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、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。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。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第 二十三 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　違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應

審閱版

一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 二十四之一 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 二十五 條　其他約定

一、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。

二、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，倘所有權移轉登記前，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所有權。

三、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。

四、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。

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。

審閱版

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）建造執照影本	
（二）委辦貸款委託書乙份	
（三）委刻印章同意書乙份	
（四）付款明細表乙份	
（五）價金返還履約保證書影本	
（六）建材與設備	
（七）房屋位置平面圖	

審閱版

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：毅一建設股份有限公司

法定代理人：嚴　之　揚

公司統一編號：27483227

公　司　地　址：台中市南屯區大墩二街一八二號二樓

公　司　電　話：（〇四）二四七五八二二八

審閱版

中　華　民　國　　年　　月　　日

南投縣政府建造執照

(113)投府建管（造）字第00060號
非公眾使用建築物

起造人	毅一建設股份有限公司負責人：嚴之揚 等如附表				
住址	臺中市南屯區大墩二街182號2樓				
設計人	劉峻彰		事務所名稱	劉峻彰聯合建築師事務所	
建築地點	地址	南投縣南投市	地號	新廍段0026-0000號　新廍段0026-0002號　新廍段0026-0003號等43筆，詳如附表。	
建照類別	新建		層棟戶數	地上4層 6幢 42棟 42戶	
使用分區	住宅區				
構造種類	RC造				

基地面積	(騎樓)	＊＊＊	容積率	149.34 %	法定空地面積		1772.38 ㎡
	(退縮地)	20.98 ㎡	建蔽率	49.98 %	建築面積	騎樓	＊＊＊
	(其他)	3544.75 ㎡				其他	1771.8 ㎡

建築物概要	建築要項	棟別	各層面積	樓層高度	各層用途（使用類組別）
	地上001層		1754.26㎡	3.6m	H2集合住宅、停車空間、電信室
	地上002層		1746.66㎡	3.4m	H2集合住宅
	地上003層		1677.23㎡	3.2m	H2集合住宅
	地上004層		1544.74㎡	3.2m	H2集合住宅
	突出物001層		763.51㎡	3.8m	樓梯間
	以下空白				
	合計：	7486.4 ㎡	工程造價：新台幣 肆仟壹佰玖拾柒萬肆仟元整($41,974,000)		

防空避難	地上	＊＊＊	停車空間	室內	41 輛	簷高	13.65 m
	地下	＊＊＊		室外	＊＊＊	建物高度	13.8 m
使用道路情形			長　M 寬　M			領照日期	
雜項工程內容							
規定竣工期限	自開工日起11 個月內竣工			核准開工日期		領照後六個月內開工	
變更次數	00	使用執照號碼	(　)投府建管（使）字第　號				

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。
●本案基地非屬山坡地範圍.
●本案基地位於地下水補注水地層敏感區業已檢附專業技師簽證通過之安全評估報告書.
●本地區為已公告指定之 污水下水道未完成地區，動工前務必預留切換裝置及聯接管線至公共巷道相關圖說，向下水道管理單位審核合格再予施作，並請領使用執照時檢附該下水道管理單位已竣工查驗合格證明文件。
其餘備註，詳如附表

上列工程准予給照
本案依分層負責規定授權主管科長決行
上給毅一建設股份有限公司負責人：嚴之揚 等如附表

縣長 許淑華

中華民國 一一三 年 一 月 二十三 日

附件(二) 委辦貸款委託書

立委託書人　　買方：

　　賣方：毅一建設股份有限公司

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，則依房地預訂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。

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、入社等費。

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。

審閱版

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第二十四條第四項之違約論處。

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：

賣　　方：毅一建設股份有限公司

法定代理人：嚴之揚

公司統一編號：27483227

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八二號二樓

公司電話：（〇四）二四七五八二二八

中華民國　　年　　月　　日

審閱版

附件(三) 委刻印章同意書

立同意書人：　　（以下簡稱買方）

受　託　人：毅一建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之『山水興匯』編號為　　號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」第十八條第一項之規定之。

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。

審閱版

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：

賣　　方：毅一建設股份有限公司

法 定 代 理 人：嚴之揚

公司統一編號：27483227

公 司 地 址：台中市南屯區大墩二街一八二號二樓

公 司 電 話：（〇四）二四七五八二二八

中　華　民　國　　年　　月　　日

審閱版

附件（四）付款明細表

期別	訂金	簽約金	開工款	1 基礎底版完成	2 基礎頂版完成	3 壹樓頂版完成	4 貳樓頂版完成	5 參樓頂版完成	6 肆樓頂版完成	7 外牆打底完成	8 內牆打底完成	9 鷹架拆除完成	10 申請使用執照	銀行貸款	交屋款	總價
土地款（新台幣）	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	仟佰拾萬元整	拾萬元整	仟佰拾萬元整
房屋款（新台幣）	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	仟佰拾萬元整	拾萬元整	仟佰拾萬元整
合計（新台幣）	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	佰拾萬元整	佰拾萬元整	佰拾萬元整	仟佰拾萬元整	拾萬元整	仟佰拾萬元整
繳款簽收																

審閱版

臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN

貴公司以座落南投市新廍段26、26-2~26-43地號等43筆土地所興建「山水興匯」建案，委託本行辦理前開預售屋之承買人價金返還保證事宜，業經本行同意辦理。前開預售屋買賣雙方簽定預售屋買賣契約書完成，並由本行簽發個別承買人之履約保證書後，將由本行負價金返還保證責任，特此證明。

此致

毅一建設股份有限公司

保證人：臺灣土地銀行股份有限公司

代理人：太平分行經理　楊宗勳

中　華　民　國　一　一　三　年　四　月　十　五　日

附件（六）建材與設備

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、隔間牆以磚牆施作，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。建物外觀採用天然石材、板岩磚、抿石子、噴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、抿石位置、線條收邊；雍容氣度襯托整棟建築物氣勢非凡的價值感。

參、門窗

一、臨路型(A1~A5、C1~C3)：壹樓入口大門鑄鋁門玄關門。

二、社區型(B1 ~ B38)：社區各戶入口大門鑄鋁門玄關門。

三、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。

四、浴廁：採用高級木紋塑鋼門。

審閱版

五、頂樓陽露台：採用粉體塗裝落地窗或金屬門。（買方簽名：　　）

六、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30cm×30cm地磚。

六、主臥室廁所地坪舖：採用30cm×60cm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。

十、車庫及車道：舖設地磚搭配抿石子。

審閱版

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壁磚搭配石材檯面。

三、客餐廳浴廁：牆面30cm×60cm高級磁磚到天花板。

四、其他浴廁：牆面25cm×38cm高級磁磚到天花板。

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矽酸鈣板天花板。

柒、樓梯

一、壹樓至頂樓踏立面採用地磚，壹樓到頂樓採用搭配精緻鐵件實木扶手。

捌、廚具設備

一、採用防潮板搭配石英石檯面廚房，設洗滌槽廚、料理台，採用櫻花牌二口爐、隱藏式除油煙機及落地式烘碗機，另設電鍋、微波爐等電專用插座。

審閱版

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TOTO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TOTO馬桶及洗臉盆(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：附設毛巾架或置物平台等高級衛浴配件為不鏽鋼材質，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：每戶採用單相三線一一〇／二二〇供電，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：　　)

審閱版

四、電線電纜：採用太平洋、華新、麗華正字標記高級產品。(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

審閱版

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，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、社區設置監視錄影系統，住戶可用於對講主機確認訪客身份。

三、臨路型設置獨立監視系統，配合家庭網路系統，可於電腦用作遠端監視功能。

壹拾陸、附則

一、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。

二、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。

三、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。

審閱版

地籍圖謄本

南投電謄字第098288號

土地坐落：南投縣南投市新廍段26,26-2,26-3,26-4,26-5,26-6,26-7,26-8,26-9,26-10,26-11,26-12,26-13,26-14,26-15,26-16,26-17,26-18,26-19,26-20,26-21等43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）

北

資料管轄機關：　南投縣南投地政事務所

本謄本核發機關：　臺中市中山地政事務所　　主任：吳志偉

中　華　民　國　112年12月12日14時42分

本案依分層負責規定授權承辦人員李宜祐核發

比例尺：1/600　　原比例尺：1/500

謄本種類碼：43V3L4I7P，可至：https://epaper.land.moi.gov.tw 查詢謄本申請紀錄

臺中市中山地政事務所謄本用紙

112.05.300,000張

附件（七）房屋位置平面圖