

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：君豐建設股份有限公司

茲為『山水蒔光二期』建案，編號為第

樓第

號之房地預訂買賣事宜，雙方同意訂立本契約書。

第一條 契約書審閱期

本契約於中華民國

年

月

日

經買方攜回審閱五(五)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：

買方簽章：

賣方簽章：君豐建設股份有限公司

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：

彰化縣彰化市中山段一四、一四之六二、一四之六三、一五之一地號等四筆土地，面積共計三〇〇二點〇〇平方公尺(九〇八點一一坪)，使用分區為都市計畫內住宅區；及同地段一四之四地號一筆土地，面積四三點〇〇平方公尺(一三點〇一坪)，使用分區為都市計畫內道路用地及同地段一四之三三號一筆土地，面積一二三點〇〇平方公尺(三七點二一坪)，使用分區為都市計畫內公園用地。

二、房屋坐落：

彰化縣彰化市中山段一四地號基地內所興建之『山水蒔光二期』第——樓編號第——號房屋壹戶（本建案共計76戶）為彰化縣政府112年1月11日核准之（109）府建管（建）字第0480893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、附件七）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、依『山水蒔光二期』建造執照圖說編號第——號地面一層之停車空間，共計——位
停車空間位於共有部分，☐有 ☒無 獨立權狀。

2、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
位於 ☐地上 ☒地面 ☐地下 第壹層

編號：第——號停車位 壹 個，停車空間位於共有部分無獨立權狀
型式、規格：

☐平面式（自行增設）停車位，規格：長6公尺、寬2.5公尺、高5公尺
☐平面式（法定）停車位，規格：長6公尺、寬3.5公尺、高5公尺（此為無障礙停車位）
☐機械式（☐上層 ☐下層）（自行增設）停車位，規格：長5.5公尺、寬2.5公尺、高1.8公尺
☐機械式（☐上層 ☐下層）（法定）停車位，規格：長5.5公尺、寬2.5公尺、高1.8公尺

另含車道及其他必要空間，面積共計——點——平方公尺（——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，依第三目之比例計算之（計算方式如第三目所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件八）。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

- 3、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。
買方購買之停車空間面積占共有部分總面積之比例為十萬分之_____，
計算方式係依其停車空間面積_____點_____平方公尺占共有部分總面積二五〇八點六六平方公尺之比例而為計算。
- 4、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。

買方購買『山水蒔光二期』第_____樓編號第_____號房屋，其土地持分面積_____點_____平方公尺

(_____點_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____點_____平方公尺

(一七〇九點七八坪)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。

前款土地持分面積包含：

1、彰化縣彰化市中山段一四地號土地一筆，面積為二六九六點〇〇平方公尺(八一五點五四坪)，

持分面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

2、彰化縣彰化市中山段一四之六二地號土地一筆，面積為二五〇〇平方公尺(七點五六坪)，

持分面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

- 3、彰化縣彰化市中山段一四之六三地號土地一筆，面積為一八六點〇〇平方公尺（五六點二七坪），持分面積——點——平方公尺（——點——坪）。
- 4、彰化縣彰化市中山段一五之一地號土地一筆，面積為九五點〇〇平方公尺（二八點七四坪），持分面積——點——平方公尺（——點——坪）。
- 5、彰化縣彰化市中山段一四之四地號土地一筆，面積為四三點〇〇平方公尺（一三點〇一坪），持分面積——點——平方公尺（——點——坪）。
- 6、彰化縣彰化市中山段一四之三三地號土地一筆，面積為一二三點〇〇平方公尺（三七點二一坪），持分面積——點——平方公尺（——點——坪）。

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(即陽臺)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
- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■共同梯廳、■無障礙安全樓梯間、■無障礙

升降機道、■電信室、■機電設備空間、■台電配電室、■水箱間、□防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□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『山水蒔光二期』共有部分總面積共計二五〇八點六六平方公尺（七五八點八七坪），包括：

1、不含停車空間之共有部分總面積計一二四六點二八平方公尺（三七七點〇〇坪）。

2、停車空間之共有部分總面積計一二六二點三八平方公尺（三八一點八七坪）。

專有部分總面積計五六五二點一六平方公尺（一七〇九點七八坪）。

前款共有部分之面積及應有權利範圍計算方式：

1、共有部分之面積係依（買受專有部分面積占專有部分總面積之比例乘以前款第一目不含停車空間之共有部分總面積）加計買受之停車空間面積（第三條第二目所載）而為計算。

2、應有權利範圍係依前目計算之共有部分面積占本『山水蒔光二期』共有部分總面積之比例而為計算。

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（即陽臺）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

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式處理：

不動產開發信託

本預售屋由賣方將建案土地及興建資金信託予合作金庫商業銀行股份有限公司及合眾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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件之影本予買方。（如附件五）。

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 地面一層、屋頂、法定空地及露臺之使用方式及權屬

一、地面一層停車位

本契約地面一層，總面積一五二四點六九平方公尺（四六一點二二坪），扣除第五條所列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，其餘面積一二六二點三八平方公尺（三八一點八七坪），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。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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。

五、露臺

本『山水蒔光二期』房屋編號第二樓之B區共九戶及C區（不含C10、C11）共八戶所鄰接之露臺（如附件九），屬約定專用部分，其使用權歸屬各該鄰接戶無償使用，約定專用部分之修繕、管理、維護由各該鄰接住戶自行負責，但不得有違規使用之行為。（另：露臺面積不計入管理費計收面積）

本款約定專用部分之權屬及使用方式，買方於簽訂本契約時已充分瞭解並同意遵守。買方簽名：

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準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11月16日之前開工，民國116年6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

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。

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，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。

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。

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日期前負責排除、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。

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。

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。

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)	不動產開發信託證明書影本
(六)	建材與設備
(七)	房屋位置平面圖
(八)	汽車停車位置平面圖
(九)	二樓露臺位置平面圖

中
華
民
國

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：君豐建設股份有限公司

法定代理人：李培嫩

公司統一編號：27865724

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八二號

公司電話：(〇四)二四七五八二二八

年

月

日

彰化縣政府建造執照				(109)府建管(建)字第0480893號	
起造人	姓名	君豐建設股份有限公司 負責人:李培嫻 (如附表)			
	住址	臺中市南屯區大墩二街182號			
設計人	姓名	劉峻彰			
	事務所	劉峻彰聯合建築師事務所			
建築地點	門牌	彰化縣彰化市			
	地號	彰化市中山段14 地號共 1 筆土地			
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造		
使用分區	住宅區	層幢棟戶數	地上5層 2棟 76戶		
規定開工期限	領照後陸個月內開工	規定竣工期限	開工日起 21 個月內竣工		
建築物用途及類組別	集合住宅(H2) 停車空間		工程造價	42,114,000 元	
			非供公眾使用建築物		
備註					
上列工程准予給照 縣長 王惠美 中華民國 112 年 01 月 11 日					

共三頁

第一頁

領照日期 壹壹 貳年 壹月 拾 陸日 起

B0007677

彰化縣政府建造執照用紙

附件(二) 委辦貸款委託書

立委託書人 買方：

賣方：君豐建設股份有限公司

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。

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、貸款火險、地震險保費、地政士代辦費及各項雜費等。

(二) 買方願按貸款金融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、未經賣方同意，買方不得以任何理由向金融機構提出異議，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。

六、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，依本房地預訂

買賣契約書違約論處。

七、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：君豐建設股份有限公司

法定代理人：李培嫻

公司統一編號：27865724

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八二號

公司電話：(〇四)二四七五八二二八

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『山水蒔光二期』編號為 樓第 號

受託人：君豐建設股份有限公司(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。

中
華
民
國

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：君豐建設股份有限公司

法定代理人：李培嫩

公司統一編號：27865724

公司地址：台中市南屯區大墩二街一八二號

公司電話：(〇四)二四七五八二二八

年

月

日

附件(四) 付款明細表

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

附件(五) 履約保證機制—不動產開發信託證明書影本

(信託編號 1128A627)

『不動產開發信託證明書』

綠君豐建設股份有限公司座落彰化縣彰化市中山段 14、14-3、14-4、15-1 地號共 4 筆土地。
(以下簡稱「本專案土地」,如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)開發興建之大樓案
(以下簡稱「本專案」),委託合作金庫商業銀行股份有限公司(即受託人)、合眾建築經理股份有
限公司辦理不動產開發信託,並於中華民國 103 年 10 月 24 日訂有不動產開發信託契約書在案,
信託及委任事項如下:

壹、本專案興建工程期間,基地所有權全部信託移轉登記為合作金庫商業銀行股份有限公司名下。
建造執照之全部起造人名義變更合眾建築經理股份有限公司名下。

貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶,其用途僅限於支應本專案相關支出。

參、合眾建築經理股份有限公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核;提供本專案房
地預售契約之查核服務。

肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之不動產開發信託其中有「買方所繳價金」信託相
關約定事項如下,買賣方無條件同意下列之約定:

一、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用,不具有「完工
保證」或「價金退還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求,應由賣方負最終
履約責任。受託人除有違反本信託契約之義務外,不負損害賠償責任。受託人因信託行為
對受益人所負擔之債務,僅於信託財產限度內負履行責任。

二、本案已辦理不動產開發信託之委託人兼受益人(即賣方)自備款之一部分,交由受託人依賣方指示專款
信託專戶後,視為自益信託受益人(即賣方)自備款之一部分,交由受託人依賣方指示專款
專用,賣方有權得優先指示動用買方所繳價金於工案興建所需之一切相關費用,包含但不
限於工程、財務及管銷等費用。

三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供
予受託人,並同意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、主管機關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。

四、所稱「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約,於產權登記前所給付賣方之預售屋買
價金,但不包含產權登記款及交屋款。除賣方已預先提存同等之金額交付信託外,買方所
交付之訂金亦需交付信託,惟其後買賣契約不成立或解除時,賣方得檢附相關證明文件,
向受託人請求返還。

五、所稱「專款專用」指買方所繳價金經賣方取得財產權交付信託後,除為現金及銀行存款之
運用,及支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出
外,不得供作其他用途。

六、「買方所繳價金」之信託存續期間,自信託契約簽約日起至賣方就建築已完工並達交屋狀態
時止,或賣方無法依約定完工或交屋時止。

七、所稱「賣方就建築已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記,此時信託目的已
完成,信託關係消滅,其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形,「物之
瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。

八、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、
連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,此時
視為信託目的不能完成,信託關係消滅。

(信託編號 1128A627)

立證明書人

受託人

合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人:董事長 雷仲達

代理人:信託部協理 張聰益

統一編號:70799128

地址:臺北市松山區長安東路 2 段 225 號 10 樓



買賣契約當事人

買方:

(簽章)

身分證統一編號:

地址:

電話:

賣方:

代表人:李培斌

統一編號:2786572

地址:台中市南屯區大墩二街 182 號



附件（六）建材與設備（山水蒔光二期）

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、隔間牆以輕質灌漿牆及管道以乾式輕隔間施作，並依彰化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。建物外觀採用磁磚搭配塗料、抵石子及二丁掛岩面磚外飾建材，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、社區

一、門禁：電子式感應讀卡管制系統（每戶四個感應扣、汽車車位一組遙控器）。

二、地坪：地磚搭配抵石建材。

三、牆面：採用虹牌水泥漆。

四、平頂：採用虹牌水泥漆。

肆、電梯間

一、地坪：採用磁磚貼作。

二、牆面：磁磚及油漆搭配建材。

三、平頂：採用矽酸鈣板天花板。

伍、樓梯間

一、地坪：20*20搭配20*27地磚。

二、牆面：採用虹牌水泥漆，搭配扶手。

三、平頂：採用虹牌水泥漆。
陸、電梯

一、廠牌：大業富士(12人份)。

二、安全設備：錄影監視系統及電子式感應讀卡機系統。

三、牆面：雅典內裝。

四、地坪：鋪設石材。

柒、停車場

一、地坪：車道採用地磚搭配止滑地磚及抵石子建材。

二、牆面：採用虹牌水泥漆。

三、安全設備：車道兩側外露柱陽角處設置防撞膠條。

捌、綜合設備系統

一、電器設備：

(1) 每戶採用單相三線110/220V供電，各戶均設獨立電錶。

(2) 採暗管配線。

(3) 電管採用南亞、大洋、華夏正字標記PVC管。(買方簽名：)

(4) 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：)

(5) 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：)

(6) 燈具開關採用中一、國際、ERE大型面板開關加夜光顯示。(買方簽名：)

(7) 插座採各獨立空間均留設一至二組雙孔插座。

二、防盜監控系統

(1) 一樓出入口及停車區等公共區域設置監視錄影系統。

(2) 電梯內設置攝影機及感應讀卡機。

三、對講系統..

- (1) 各戶與車道入口玄關門設置影像對講機系統。
- (2) 各戶客廳設置壁掛式對講機。

四、給排水..

- (1) 各戶設獨立水錶。
- (2) 各戶室內熱水管採不鏽鋼被覆鋼管、冷水管採PVC管。
- (3) 污水池採用二組泵浦交替使用。
- (4) 屋頂水塔防水處理貼磁磚。
- (5) 社區生活汙水處理。

玖、各戶室內建材

一、牆面

- (1) 客廳、餐廳及臥室採用虹牌水泥漆。
- (2) 主臥衛浴牆面採用30*60高級壁磚。
- (3) 公共浴廁採用25*38壁磚到天花平頂。
- (4) 廚具上、下櫃中間採用烤漆強化玻璃。

二、地坪

- (1) 客廳、廚房，採用60*60地磚。
- (2) 主臥室及次臥室採用60*60地磚。
- (3) 主臥室廁所採用30*30地磚。
- (4) 次臥室廁所採用25*25地磚。
- (5) 陽、露臺鋪貼20*20地磚。
- (6) 頂樓露臺鋪貼20*20地磚，底層防水材料責任施工。

三、平頂

(1) 平頂採用虹牌水泥漆。

(2) 主浴廁採用PVC防水、防潮天花板設置多功能暖風機，公共浴廁採用PVC防水、防潮天花板設置抽風機。
拾、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。

二、附設廚具之安裝長度，由公司依現場條件配置，顏色由公司統一選配。
壹拾壹、衛浴設備

一、主臥室衛浴：主浴廁馬桶與洗臉盆均採用BADEBOSS（瓷器部分）。附簡框強化玻璃乾濕分離隔間及高級不鏽鋼淋浴頭。

二、其它衛浴：各次臥室之馬桶與洗臉盆均採用BADEBOSS（瓷器部分）。

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。

壹拾貳、門窗

一、大門：採用造型玄關門。

二、臥室：採用高級木門框及質感細膩木門，高雅實用。

三、浴廁：採用高級塑鋼門。

四、窗戶：採用信元、大同、寶緯正字標記鋁窗之氣密窗附設紗窗，玻璃採用5mm一般玻璃。（買方簽名：壹拾叁、工作陽台

一、設置曬衣架。

二、公共空間及陽台統一配設燈具。

三、三合一鋁門。

壹拾肆、天然瓦斯

一、各戶裝設天然瓦斯，瓦斯管線由公司整體統一規劃申請，裝錶費用由客戶負擔。

壹拾伍、附則

一、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。

二、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。

三、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。

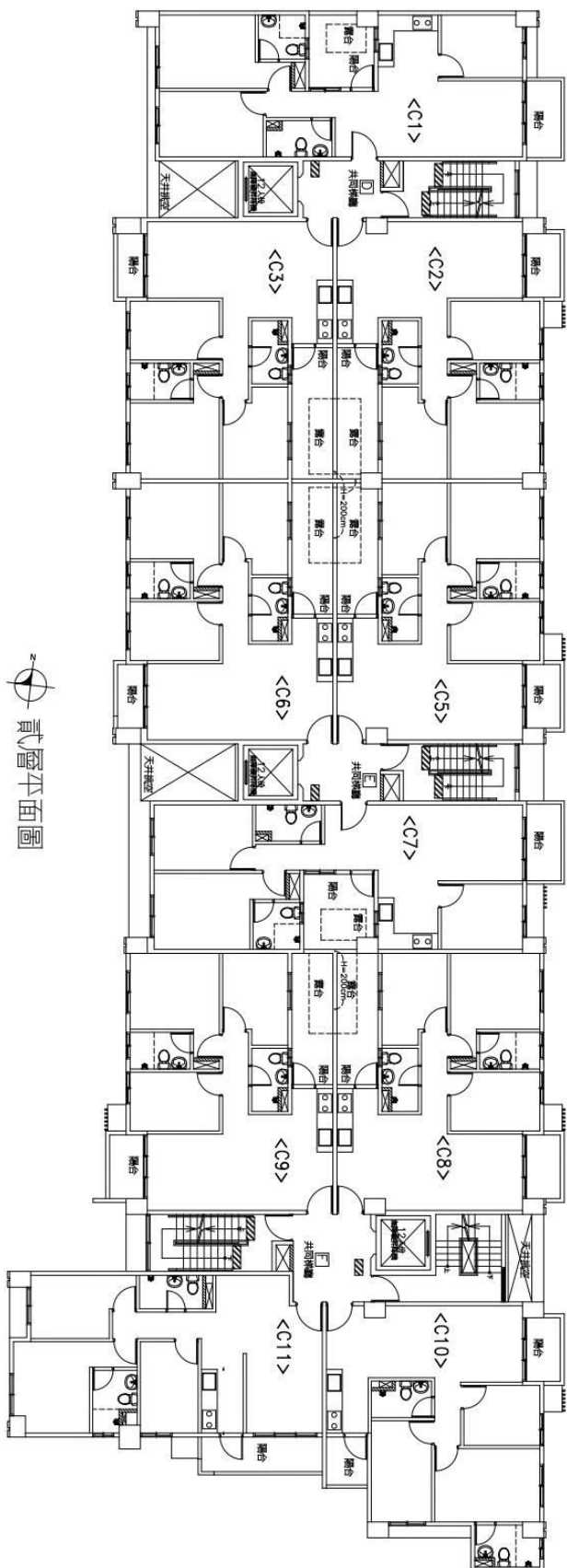
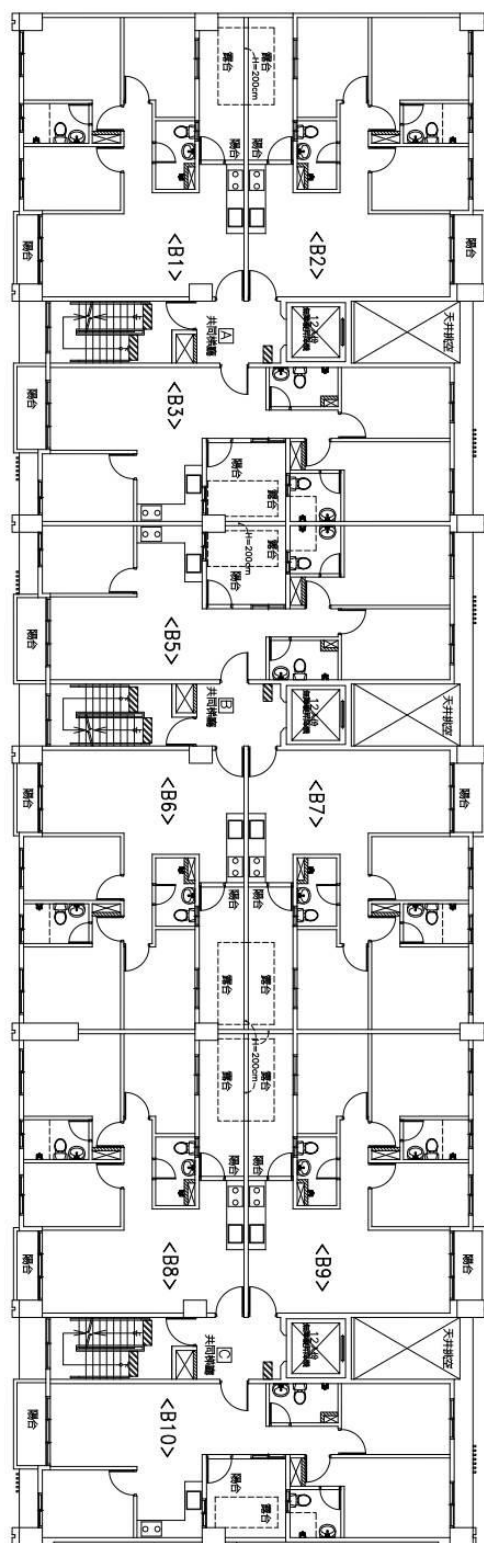
四、抵石子屬天然原石施工，考量整體美觀設計，減少接縫，受天候環境變化影響會產生不規則微細裂紋，係屬無法抗拒正常現象。

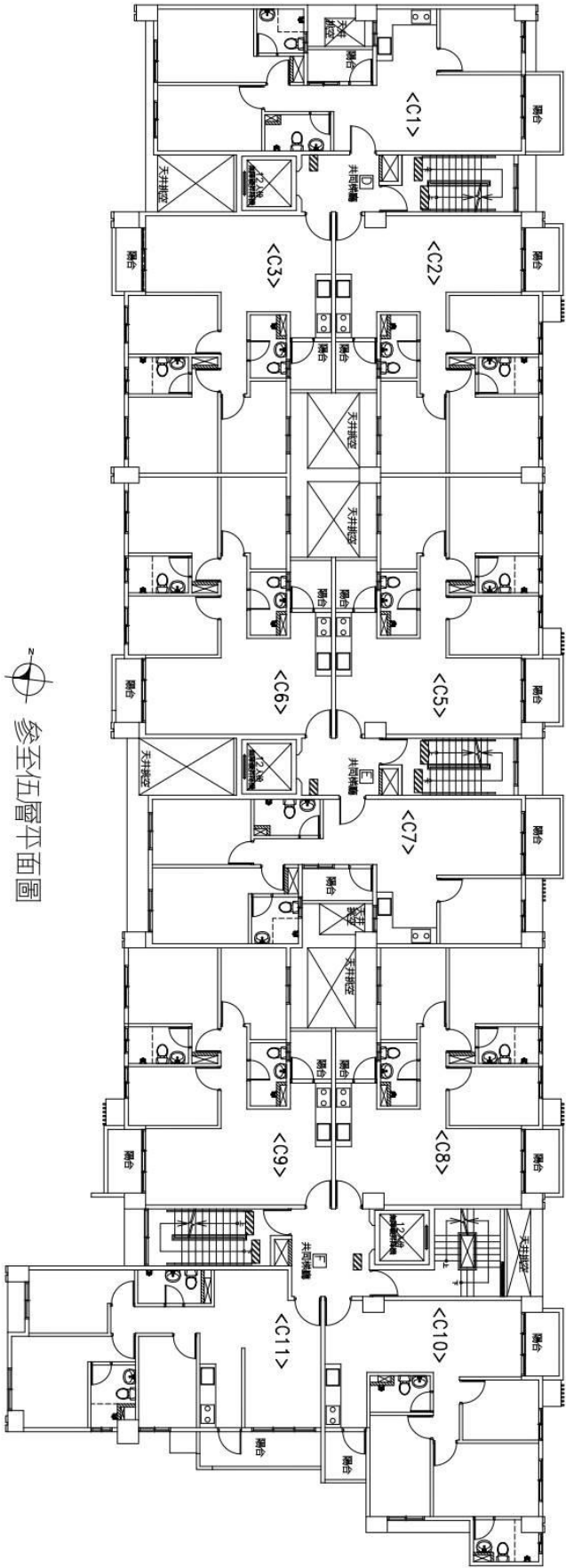
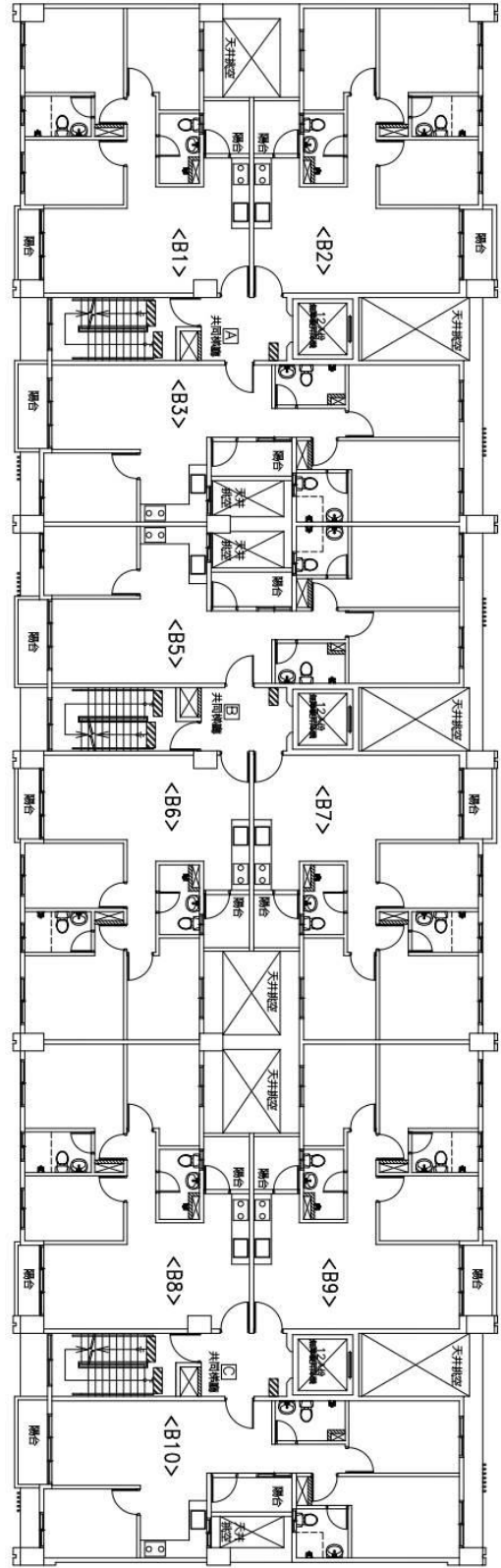
五、預留有線電視預接管路至各戶視訊總箱，由社區管理委員會成立後自行申請接線及付費。

六、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。

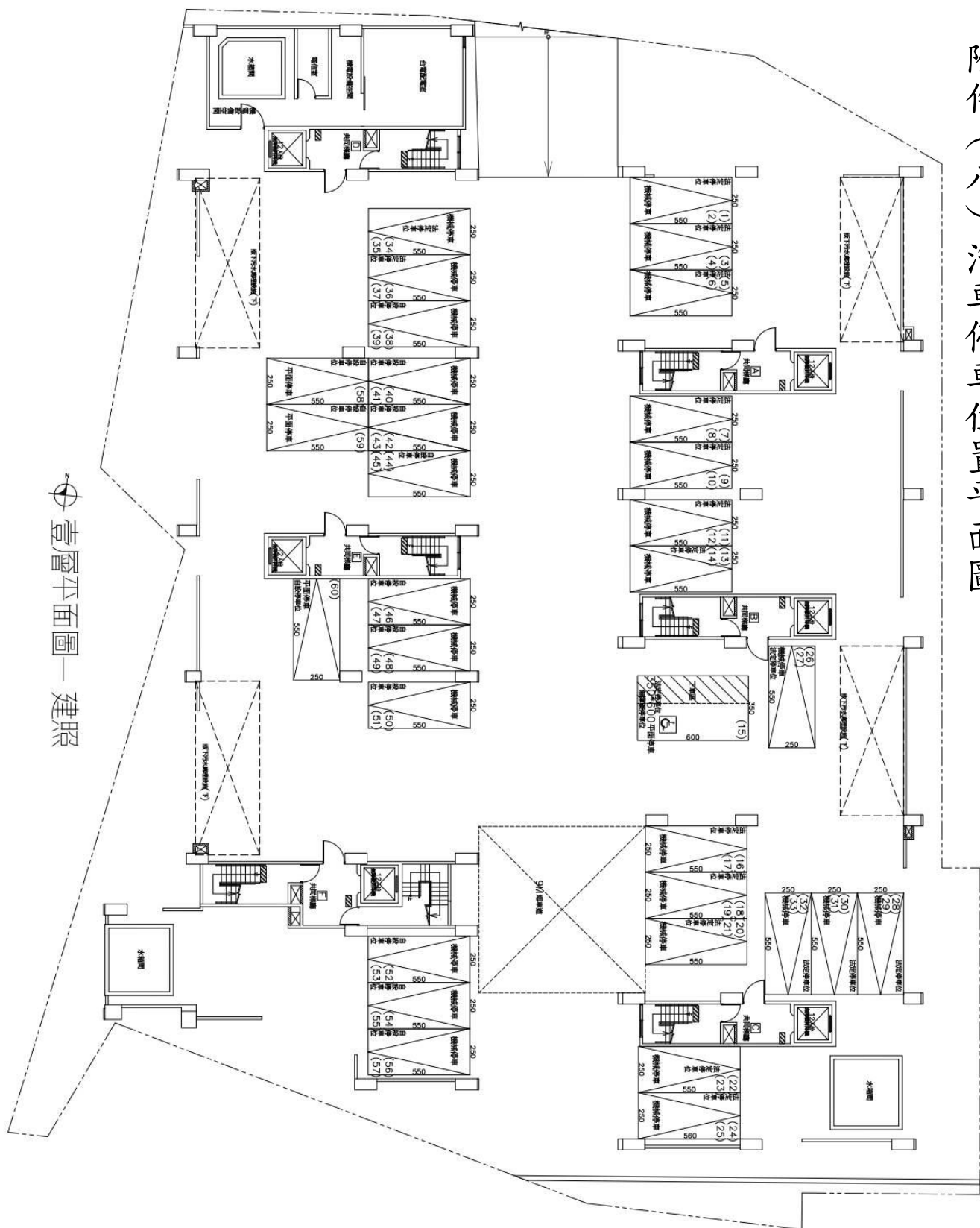
審

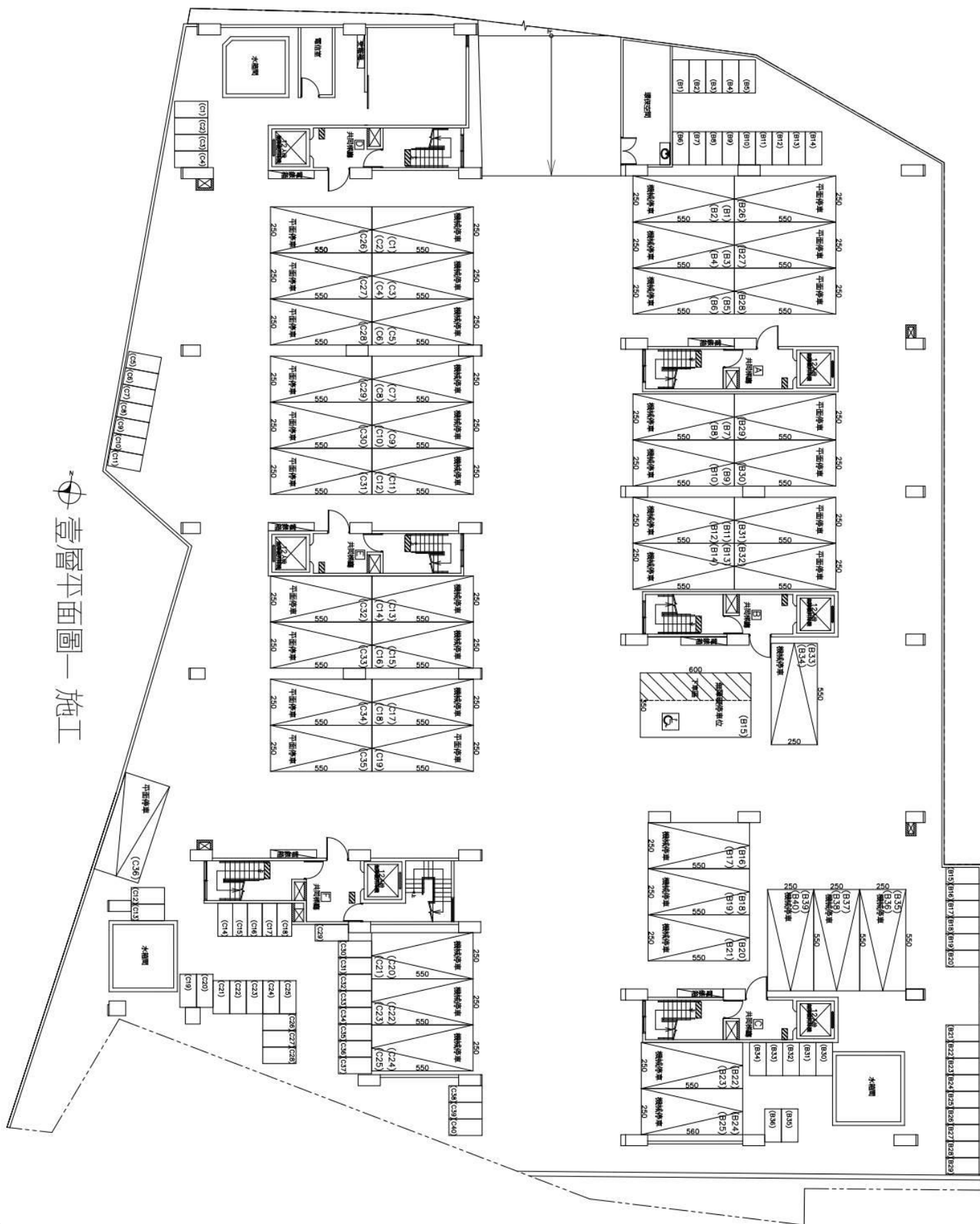
附件（七）房屋位置平面圖





附件（八）汽車停車位置平面圖

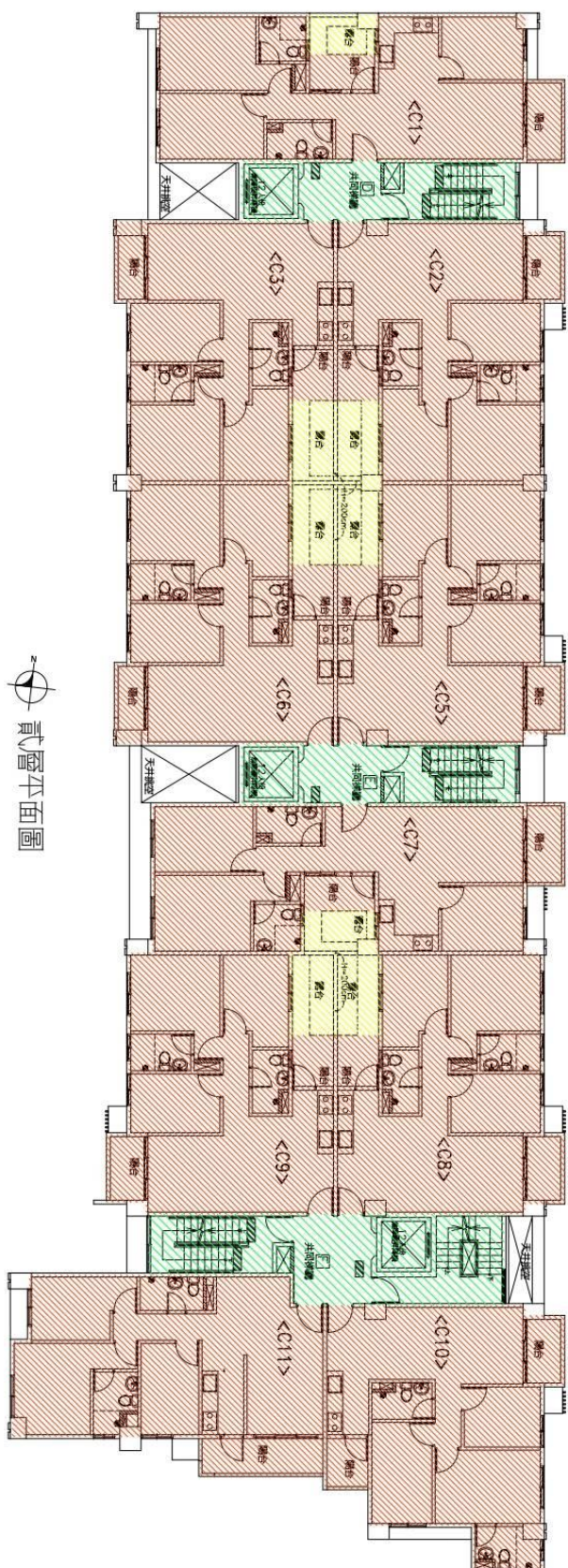
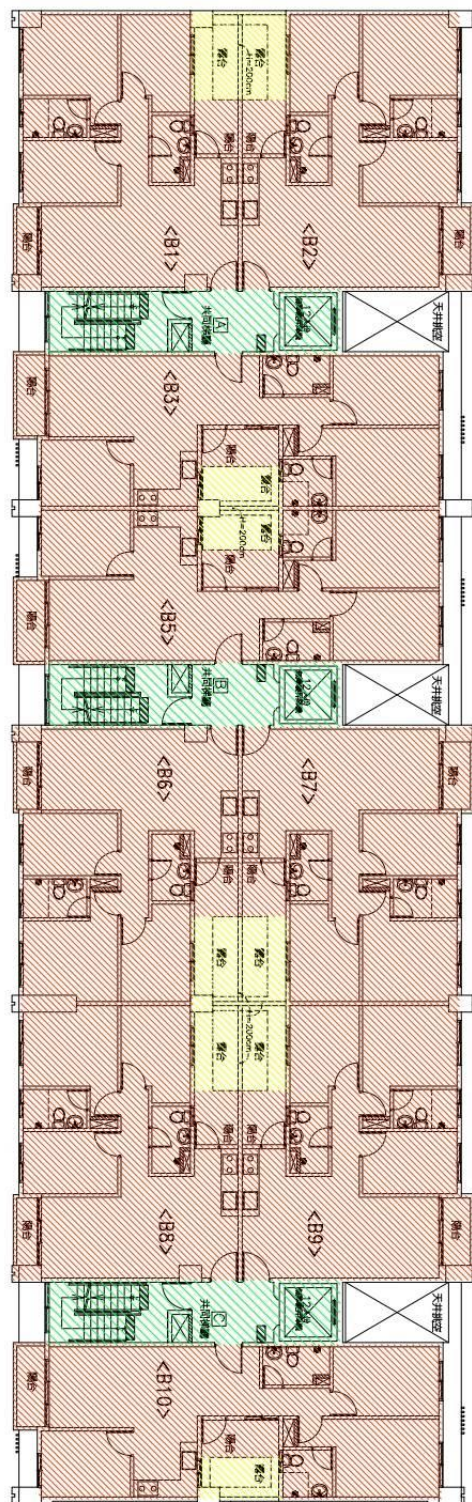




買方已充分了解所購買之停車位屬性、規格、停放位置，經確認後
 同意依附件八圖面分管使用並簽名：_____。

附件(九) 二樓露臺位置平面圖

專有部份
共用部份
約定專有部份



貳層平面圖

買方經確認及同意後簽名：_____。