

土地預定買賣契約書

《長群樂樂》

契約審閱權：

本契約業已於中華民國_____年_____月_____日

經甲方攜回審閱達____日以上（契約審閱期間至少五日），特此簽認無誤。

甲方簽章：_____

乙方簽章：柯文貴

戶別：_____棟_____樓

土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：_____（以下簡稱乙方）

茲為【長群樂樂】土地買賣事宜，經雙方同意訂定本土地預定買賣契約書（以下簡稱本契約），以資共同遵守：

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本契約買賣標的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，視為本契約之一部分。

第二條 土地標示

土地座落：新北市樹林區東園段733地號等1筆土地，基地面積共計1,619.59平方公尺(489.92坪)，使用分區為非都市土地使用編定為一般農業區甲種建築用地。

第三條 土地出售面積及認定標準

- 一、出售面積：即本社區編號第 棟 樓第 戶房屋之基地持分。乙方所購買之土地持分所有權之應有權利範圍，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之各戶專有部分面積 平方公尺(坪)佔本社區全部專有部分總面積 平方公尺(坪)之比例為準。面積如附件一。
- 二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。
- 三、因土地分割、合併、被徵收、地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記(依地政機關登記為準)。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依本契約第三條計算之土地面積如有誤差，除了因土地分割、合併、被徵收、地籍重測或建物登記面積變動、相關法令修正或其他不可歸責乙方之事由，而產生分配面積之差異等情事或面積因單位換算(平方公尺/坪)而產生小數點第二位四捨五入之差異，而致土地買賣面積

有所增減外，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，以土地價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積，無息於交屋時結清)。

二、土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第五條 契約總價

一、本契約土地買賣總價款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，如附件二土地總價明細表。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而所增減。

第六條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本如附件七予甲方。

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，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

為辦理價金信託需要，甲方同意將姓名、身份證字號、地址、契約及金額等相關資料，提供予辦理價金信託之金融機構。

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業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

付款，除簽約款與開工程款外，甲方應依附件二付款明細表之約定於工程完工後繳款，於接獲乙方書面繳款通知單 10 日內，自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票(指名為：上海商業儲蓄銀行受託信產財產專戶)或匯款方式如數一次繳清，其每次付款間隔日數應在二十日以上，如乙方未依工程進度訂付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。乙方指定之銀行匯款帳號如下：

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信產財產專戶

銀行別：上海商業儲蓄銀行-松南分行(代號:011)

帳號：3192840+_____ (7碼客戶編碼)

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第十六條「違約之處罰」規定處理。但乙方同意緩期支付者，

不在此限。

第九條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記：

(一)土地所有權之移轉，乙方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)土地增值稅應於使用執照核發後經乙方辦理建物測量及建物所有權第一次登記完成三十日內申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅(增值稅由乙方負擔，但甲方未依本條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由甲方負擔)。

二、乙方違反前項之規定，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，辦理土地所有權移轉登記：

(一)依本契約第七條付款條件，除交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項、逾期付款加計之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦妥各項貸款及對保手續，繳清各項稅費，預立各項取得貸款或委託撥付貸款文件，並應開立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。乙方應於甲方繳清本契約所載一切應付予乙方之款項後，將前開本票返還甲方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，因係整體作業，甲方同意由乙方指定之地政士辦理之，並依乙方通知時間內，備妥所有權移轉申報及貸款之資料證件供地政士辦理。另為便於房地所有權移轉之登記，甲方同意簽立「代刻及使用印章授權書」如附件四。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，每逾一日應按已繳土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；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、甲方於簽約時如指定第三人為登記名義人，甲方應於交付必備文件前

確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書（附件六），該第三人應在該聲明書上聲明同意與本契約甲方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章交付乙方。（依公寓大廈管理條例第四條第二項規定土地所有權登記名義人應與基地上建物所有權人登記同為一人不得分離，故土地所有權登記名義人須與本房屋所有權登記名義人同一人。）

六、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，乙方得不辦理產權移轉登記。

第十條 交付土地及相關文件之條件、期限

- 一、乙方依約完成本契約土地產權登記，且甲方繳清本契約所有之應付未付款如：買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，甲方始得要求交付土地所有權狀。
- 二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀，視同本契約土地之點交，本契約由甲乙雙方各自保存。

第十一條 貸款約定

- 一、本契約第五條契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，甲方應於簽訂本契約時一併簽立「代辦抵押貸款委託書」如附件三，與撥款委託書如附件五予乙方，並於乙方通知期限內辦妥對保相關手續，且開立與銀行貸款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票（本票號碼：_____）交付予乙方，作為甲方應付乙方款項之擔保，乙方於交屋時退還。惟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，除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自行備妥「撥款委託書」由承貸金融機構完成用印簽諾，同意將約定貸款金額撥付乙方，若承貸金融機關因此產生相關額外費用，由甲方自行負擔。
- 二、甲方承諾應於所有權移轉登記完成日將本約預定貸款金額一次撥付至乙方指定帳戶。
- 三、第一項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部分，乙方同意以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部分，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7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，甲乙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)可歸責於甲方或因甲方債信因素時(如甲方未能提出貸款銀行所需之資料、使用票據紀錄不良、收入負債比過高、其他貸款已逾期未繳本息，其他不動產遭查封…等等)，甲方應於接獲通知之日起____日(不得少於三十日)內一次給付其差額。同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理所有權移轉登記。如未遵期繳納，乙方有權依本契約第十六條之約定辦理。

四、甲方若僅辦理原貸款金額之部分貸款或取消貸款時，其差額應於使用執照取得後乙方通知甲方銀行對保時起七日內，由甲方以現金或即期支票或以匯款方式一次付清。

五、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。

六、甲方因辦理貸款及抵押權設定所生之稅費、手續費及地政士代辦等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為甲方違約，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記及後續之買賣程序。

第十二條 貸款撥付

有關本條金融貸款為本契約買賣之期款，除本契約另有約定外，甲方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予乙方或由金融機構逕予撥付乙方，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點交房屋或屋況瑕疵為理由通知辦理之金融機構拒絕辦理或給付。

第十三條 質押禁止與土地轉讓條件

- 一、除本契約另有約定外，甲方不得以本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則視為甲方違約，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。
- 二、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約土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，由三方另行簽定契約轉讓協議，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 三、前項之轉讓，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土地總價款千分之____(最高以千分之一為限)之手續費；其他因轉讓產生之費用概由甲方負擔。
- 四、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第十四條 稅費負擔之約定

- 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、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，土地移轉過戶予甲方時所發生之土地增值稅，由乙方負擔；但如甲方未依本契約第九條規定提供申辦文件或配合辦理時，其因此增加之增值稅由甲方負擔。
- 三、甲乙雙方同意，地價稅或土地相關稅賦以乙方通知書所載之房屋點交日為基準，該日以後之稅賦歸由甲方負擔。
- 四、土地產權移轉及抵押設定登記費、印花稅、代書代辦費、各項規費及依法令、習慣由甲方繳納之稅費等，均由甲方負擔。
- 五、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。
- 六、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。除稅費外，應由甲方負擔之費用，甲方則同意在使照取得後預繳新台幣_____萬

元，並於交屋時結算，按實際發生金額多退少補。

【甲方簽章：】

第十五條 其他約定

- 一、本契約土地乙方保證產權清楚，絕無佔用他人土地、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，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。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由乙方負責清理，甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款依法定利息一次退還甲方。
- 五、本契約書(含附件)對於甲乙雙方權利義務人之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等約束力。

第十六條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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、乙方違反「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房地價款退還予甲方，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，為有利於甲方之解釋。

第十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 附件效力及契約分存

- 一、本契約土地之房屋由甲方另與悅田建設股份有限公司(以下稱悅田建設)價購，且本契約與甲方及悅田建設所簽訂之『房屋預定買賣契約書』，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 二、本契約之附件及廣告視為本約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部份不履行時，視同違約。
- 三、本契約經雙方簽章同意訂立自簽約日起生效，買賣雙方各執一份契約正本。本契約相關附件視為本契約之一部分。

第二十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十一條 通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以本契約所載之通訊地址為準。任一方如有變更，應立即以書面寄掛號通知他方變更，否則書件發生無法送達時，如他方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第二十二條 銷售仲介

本契約買賣經由_____先生/小姐仲介銷售，有關本建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，甲方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾，如有口頭約定或文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應在簽訂本契約時一併提出，且以文字載明於本契約，並由雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。

【甲方簽章：

】

本契約附件及附圖詳列如下：

附件一、面積明細表

附件二、土地總價明細表

附件三、代辦抵押貸款委託書

附件四、代刻及使用印章授權書

附件五、撥款委託書

附件六、以第三人為登記名義人聲明書

附件七、不動產開發信託合約影本

立契約書人

買 方：

負 責 人：

統一編號（身分證字號）：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣 方：

負 責 人：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、面積明細表

基地面積：1619.59 平方公尺(489.92 坪)

房屋土地持分面積：_____ 平方公尺(_____ 坪) (100000 分之_____)

建物編號：第 棟 樓第 戶

房屋預定買賣契約書

《長群樂樂》

契約審閱權：

本契約業已於中華民國_____年_____月_____日

經甲方攜回審閱達____日以上（契約審閱期間至少五日），特此簽認無誤。

甲方簽章：_____

乙方簽章：_____

法定代理人：_____

戶別：_____棟_____樓

房屋預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：_____（以下簡稱乙方）

茲為【長群樂樂】房屋買賣事宜，經雙方同意訂定本房屋預定買賣契約書（以下簡稱本契約），以資共同遵守：

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本契約買賣標的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，為本契約之一部分。

第二條 買賣建物標示及停車格規格

一、標的房屋：同前述基地內【長群樂樂】編號第____棟____樓第____戶（共計____戶），為主管建築機關核准____年____月____日第____號建造執照如附件一；本契約房屋平面圖如附圖一。

二、停車位部分：

（一）乙方購買地下第____層編號第____號車位共____位，其車位編號、位置、性質、型式及規格如附件二。如停車位空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位數量、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，依本條第二項第二款之比例計算如附件三。

（二）前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應明列停車空間面積占共有部分總面積之比例如附件二。

（三）乙方購買之停車位屬獎勵或自行增設停車位者，依本契約附件二所載，附件五簽訂之車位使用確認書，視為車位之分管契約書，其餘相關事宜悉依本契約約定為之。

（四）乙方購買停車位須自行考量自有車輛寬度及預留開門空間，車位若位於柱邊或壁邊須調整開車習慣。

第三條 房屋出售面積及認定標準

- 一、房屋面積：乙方所購買房屋面積明細如附件二。
- 二、停車位持分面積：乙方如購買停車位、不分樓層、位置，其面積依附件三為準，停車位持分面積除包括該車位位置外，另含部分通道、車道及其他必要空間。停車位所有權人併入共有部分面積內辦理建物第一次登記，如有購買停車位者，其建物第一次登記之共有部分面積即包括停車位持分面積，未購買停車位者，其共有部分面積不包括停車位持分面積。
- 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五點規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、有關本社區共有部分項目、面積計算分攤及建物第一次登記說明如附件三。
- 二、本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，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋面積誤差、停車位規格誤差之處理及其價款找補

- 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，雙方同意面積之認定應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項規定計算(如附件三)。
- 二、依第三條計算之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、前項之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、停車位竣工面積之誤差，其不足部分乙方均應全部找補，且雙方同意面積誤差之找補，以該汽車停車位價款除以該汽車停車位面積(含部分車道及必要空間)所得之單價，無息於交屋時結算。

第六條 契約總價

- 一、本契約房屋買賣總價款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，如附件四房屋總價明細表。
- 二、本買賣價款不受物價波動之影響而所增減。

第六條之一 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方如附件十五。

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，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

為辦理價金信託需要，甲方同意將姓名、身份證字號、地址、契約及金額等相關資料，提供予辦理價金信託之金融機構。

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。

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，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

付款，除簽約款及開工款外，甲方應依附件四付款明細表之約定於工程完工後繳款，於接獲乙方書面繳款通知單 10 日內，自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票(指名為：上海商業儲蓄銀行受託信產財產專戶)或匯款方式如數一次繳清，其每次付款間隔日數應在二十日以上，如乙方未依工程進度訂付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。乙方指定之銀行匯款帳號如下：

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信產財產專戶

銀行別：上海商業儲蓄銀行-松南分行(代號:011)

帳號：3192840+_____ (7碼客戶編碼)

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十四條「違約之處罰」規定處理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 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

- (一) 本契約地下層共二層，總面積_____平方公尺（_____坪），扣除地下層大公共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積_____平方公尺（_____坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本社區承購戶。
- (二) 未購買汽車車位者，充分認知本契約總價並未包含汽車車位價款。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律規定外，並已確認且同意對本大樓之汽車車位並無使用權利，嗣後亦不得向乙方、汽車車位所有權人（或其繼承人）或管理委員會，主張使用本社區汽車停車位或其他任何權利（包括但不限於持分所有權及管理使用權）
- (三) 有購買停車位者，為維護管理地下室停車場之停車位，另簽立附件五之「地下室法定及自行增設停車位使用確認書」；無購買地下室停車位者另簽立附件六「地下室法定及自行增設停車位放棄使用同意書」。
- (四) 未經出售且為共同持分之汽車車位，區分所有權人會議得決議或授權管理委員會決定使用方式。

二、法定空地

本社區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。甲方同意由乙方統籌規劃如附圖二，施作各種庭園美化設施供公共使用，其使用方法由區分所有權人會議決定之。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

本社區大樓棟共有部分之屋頂避難平台及屋頂突出物（包含但不限於電梯間、樓梯間、機械房及水箱）等共同使用部份均屬公共設施，不得約定為專用部分，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。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本預售屋施工標準悉依新北市政府核准之工程圖樣與說明書及本契約附件七之建材設備表施工。建材設備除經甲方同意，不得以同級品之名義變更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、前項材料之檢測，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、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十四條「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、本預售屋之建築工程應在民國_____年_____月_____日之前開工，民國_____年_____月_____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，雙方同意依本契約第二十四條「違約之處罰」規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、甲方變更設計
 - (一)甲方若有要求室內隔局變更或裝修變更時，應經乙方同意並

瓦斯、汙水之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為須另行變更設計時，甲方同意依主管機關之建議變更，絕無異議。

(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，甲方亦同意乙方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(1)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、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須另行變更設計以適應本大樓之需求時。

(2)本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統，在不影響甲方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由乙方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、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，乙方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

(四)本工程規劃興建之建築物，甲方同意乙方就未售出戶有權逕行指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間等之變更設計。

第十三條 驗收

一、乙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，應通知甲方於乙方指定期限內進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，一次載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，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，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

四、各戶之瓦斯錶、電信接通及有線電視配線施工由甲方於交屋後自行向各該事業單位申請洽辦，其費用由甲方負擔。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

一、房屋所有權移轉登記：

(一)房屋所有權之移轉，乙方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。

(二)雙方同意以稅捐機關評定之房屋現值為申報契稅之價格。

二、乙方違反前項之規定，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，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依本契約第七條付款條件除交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項、逾期付款加計之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦妥各項貸款及對保手續，繳清各項稅費，預立各項取得貸款或委託撥付貸款文件，並應開立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。乙方應於甲方繳清本契約所載一切應付予乙方之款項後，將前開本票返還甲方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，因係整體作業，甲方同意由乙方指定之地政士辦理之，並依乙方通知時間內，備妥所有權移轉申報及貸款之資料證件供地政士辦理。另為便於房地所有權移轉之登記，甲方同意簽立「代刻及使用印章授權書」如附件九。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；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

- 五、甲方於簽約時如指定第三人為登記名義人，甲方應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書（附件十三），該第三人應在該聲明書上聲明同意與本契約甲方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章交付乙方。（依公寓大廈管理條例第四條第二項規定土地所有權登記名義人應與基地上建物所有權人登記同為一人不得分離，故土地所有權登記名義人須與本建物所有權登記名義人同一人。）
- 六、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，乙方得不辦理產權移轉登記。

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。若有未於驗收單上列舉改善之事項另須修繕者，甲方得依第十七條保固維修程序要求乙方辦理。
 - （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、房屋保固書（服務紀錄卡）、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，正本則日後移交管理委員會）及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，俾憑換取門禁感應磁扣及鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。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，不論是否遷入，所發生之水電費（含共同使用部分）、瓦斯基本費、污水處理費、瓦斯裝錶

費用、保證金等，概由甲方負責。

五、甲方未辦妥交屋手續前，如未經乙方書面同意，不得自行遷入、裝潢或施工。

第十六條 共有部分之點交

- 一、甲方將依公寓大廈管理條例第貳拾捌條規定時間內召開第一次區分所有權人會議，甲方同意自交屋日起至管理委員會合法成立組織報備完成之期間，乙方應擔任本社區共有部分管理人代管本社區，並以乙方委託之公寓大廈管理維護公司管理本社區之各項管理服務工作，雙方同意自交屋日起(不含公共設施點交)，由甲方負擔共有部分之水電費、管理費等諸項費用。甲方並同意於交屋時預繳六個月社區管理費，依本契約房屋登記面積(不含車位)，每戶每月每坪(不足坪以四捨五入計坪)繳交新臺幣_____元整；平面汽車車位每月每位繳交新臺幣_____元整，上述款項由乙方代收，用以支付前六個月之管理費用。交屋滿六個月後甲方同意續依管理費收費辦法按期繳交管理費。管理委員會報備核准後，乙方應將代管期間之各項管理支出費用及收支狀況編列清冊連同管理費之餘額全數繳交管理委員會，管理費如有不足，由各區分所有權人依坪數分攤補足差額。(依公寓大廈管理條例規定，起造人於申請使用執照時應提撥依建造執照工程造價計算之公共基金預估約為新臺幣_____元整，實際金額依政府主管機關核算之金額為準，待管理委員會報備完成時，再向新北市政府申請核撥。)
- 二、乙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與廠商資料、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，雙方協議之，乙方並通知政府機關派員會同見證雙方是否移交。如管理委員會未於乙方指定期限內會同檢測及移交，且逾十日不檢測移交(含不於點交清冊上用印)，則視同公共設施已檢測移交完成，乙方不負保管責任。自檢測移

交完成(含上述視同檢測移交完成)之日起，由管理委員會自行負責公共設施之管理、維護、保養等工作。

三、乙方擔任本社區管理負責人期間，甲方同意遵守簽約時簽立之社區規約及各項管理辦法，並對乙方依上開規約及管理辦法之執行行為絕無異議。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約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(例如：擅自更改結構、自行增改建、外牆樓板開口、增設樓梯、修改火警感知器及消防撒水頭等)或不可抗力因素外，乙方針對保固如下：
 - (一)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等)負責保固 20 年
 - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚等等)負責保固 18 個月。
 - (三)防水保固負責 5 年
- 二、前項規定若因甲方使用、維護不當或裝潢破壞或因不可抗力等非可歸責於乙方之事由而毀損者，不適用之。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
- 三、本條第一項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行保養責任。園藝植栽為具生命力之活體，若因天災、豪雨、颱風等不可抗力造成損害、植物病蟲害傳染或屬季節性植栽更換等，乙方不負保固責任。

第十八條 貸款約定

- 一、本契約第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，甲方應於簽訂本契約時一併簽立「代辦抵押貸款委託書」如附件八，與撥款委託書如附件十予乙方，並於乙方通知期限內辦妥對保相關手續，且開立與銀行貸款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票(本票號碼：_____)交付予乙方，作為甲方應付乙方款項之擔保，乙方於交屋時退還。惟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，除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自行備妥「撥款委託書」由承貸金融機構完成用印簽諾，同意將約定貸款金額撥付乙方，若承貸金融機關因此產生相關額外費用，由甲方自行負擔。

二、甲方承諾應於所有權移轉登記完成日將本約預定貸款金額一次撥付至乙方指定帳戶。

三、第一項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部分，乙方同意以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部分，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7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，甲乙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)可歸責於甲方或因甲方債信因素時(如甲方未能提出貸款銀行所需之資料、使用票據紀錄不良、收入負債比過高、其他貸款已逾期未繳本息，其他不動產遭查封…等等)，甲方應於接獲通知之日起___日(不得少於三十日)內一次給付其差額。同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理所有權移轉登記。如未遵期繳納，乙方有權依本契約第二十四條之約定辦理。

四、甲方若僅辦理原貸款金額之部分貸款或取消貸款時，其差額應於使用執照取得後乙方通知甲方銀行對保時起七日內，由甲方以現金或即期支票或以匯款方式一次付清。

五、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。

六、甲方因辦理貸款及抵押權設定所生之稅費、手續費及地政士代辦

等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為甲方違約，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記及後續之買賣程序。

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 質押禁止與房屋轉讓條件

- 一、除本契約另有約定外，甲方不得以本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則視為甲方違約，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。
- 二、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，由三方另行簽定契約轉讓協議，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 三、前項之轉讓，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屋總價款千分之___(最高以千分之一為限)之手續費；其他因轉讓產生之費用概由甲方負擔。
- 四、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

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額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、房屋產權移轉及抵押設定登記費、印花稅、貸款保險費、代書代辦費、各項規費及依法令、習慣由甲方繳納之稅費等，均由甲方負擔。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。
- 二、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。

三、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。除稅費外應由甲方負擔費用，甲方則同意在使照取得後預繳新台幣_____萬元，並於交屋時結算，按實際發生金額多退少補。

【甲方簽章：】

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方擔保本買賣標的物所有權清楚，並無一物數賣、占用他人土地等情事，如有出租或出借、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（不含乙方代甲方向金融機構貸款設定之抵押權及乙方為擔保甲方繳付本契約買賣款所設定之抵押權）或債務糾紛等情事，乙方應予告知，並於約定交屋日或其他約定之期日___前負責排除、塗銷之以確保甲方權益。但本契約有利於甲方者，從其約定。若甲方繳清價金並要求提前交屋者，則不在此限。
- 二、有關本標的物之瑕疵擔保責任，除本契約另有約定外，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、乙方違反「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、乙方違反「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房地價款退還予甲方，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。

第二十五條 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。

第二十六條 分管約定及特約條款

- 一、本社區建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院、公共設施、公用設備、屋頂平台、突出物及一樓法定空地所有權，為全體區分所有權人共有，應供全體區分所有權人共同使用，大樓區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責。非依法令規定並經區分所有權人會議之決議或分管約定另有約定，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為、亦不得增建任何構造物。
- 二、本社區大樓棟之門廳、樓電梯間、管委會使用空間、屋頂平台及地下室各層公共設施皆屬本社區管理委員會之共同管理範圍，不得任意更動或私自占用、堆放垃圾、雜物及影響本大樓所有權人緊急避難逃生等。
- 三、本社區大樓棟屋頂平台增設曬衣桿(詳附圖五)，約定由大樓棟 A1、A2、A3、A4、A5、A6、B1、B2 等各戶無償分管使用，其費用由乙方負擔。
- 四、本社區大樓棟 B1 與 B2 兩戶一樓庭院與一樓夾層露台(詳附圖二)，約定由大樓棟 B1 與 B2 各戶之區分所有權人無償分管使用，其使用內容不得違反相關之建築法令或其他規定
- 五、本社區別墅棟 C1、C2、C3 及 C4 等四戶一樓庭院(詳附圖二)約定由 C1、C2、C3 及 C4 各戶之區分所有權人無償分管使用，其使用內容不得違反相關之建築法令或其他規定。
- 六、本社區大樓棟 8、9 樓之 A1、A2、A3、A4、A5、A6 各戶，可於屋頂無償約定專用增設加壓馬達，其費用由乙方負擔。
- 七、本大樓各戶之空調設備，考量本大樓整體外觀、散熱效益與日後設備維護，甲方同意空調設備應依乙方所標示之位置設置(詳附圖一)。
- 八、甲方同意於本社區大樓屋頂突出物、外牆或公設中裝設乙方本

建案案名及乙方公司名稱，並同意本社區大樓棟之外觀立面(含本社區名稱、乙方公司名稱以及 LOGO)依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、移除、自行增建或其它類似之行為。

- 九、本社區地下第一層至地下第二層汽車車位為法定、自設汽車車位，其中地下第一層汽車車位編號第 33、33-1、40、43、46、51、52、53-1、55 等 9 個停車位之住戶得自費於自有車位旁增設電動汽車充電之電源、電纜及充電設備，並同意該供電管路、充電設備及開關箱體之設置位置及空間為無償約定使用，惟需依乙方規劃位置設置。倘若電動汽車使用為高耗電源，應自行加大電源安培數，避免住家電源因充電時附載過大而產生跳電情形。
- 十、依消防法規定，本大樓緊急逃生緩降機及門口緩降機指示燈箱設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，甲方日後不得要求變更逃生緩降機設置位置。本大樓因日後清洗外牆需要於部分區分所有權人之雨遮或陽台內裝設吊掛設備供清洗器具使用，屆時甲方應無條件提供管理委員會清洗外牆時吊掛設備使用。
- 十一、甲方若未購買汽車車位者，充分認知本契約總價並未包含汽車車位，故對本大樓之汽車車位並無使用權利，嗣後亦不得向乙方、汽車車位所有權人（或其繼受人）或管理委員會，主張使用本社區汽車停車位或其他任何權利(包括但不限於持分所有權及管理使用權)。
- 十二、汽車車位應依汽車車位所有權人與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書管理、使用、收益及處分其汽車車位。未經出售且為共同持分之汽車車位，區分所有權人會議得決議授權管理委員會將部分之汽車車位約定由特定區分所有權人專用使用。
- 十三、甲方承諾本戶房屋不得作日租套房、博弈事業、特種營業、葬儀行業及高危險、高污染、高噪音行業及裝設各式無線商用基地台等相關之使用，並在未辦妥交屋手續前，乙方對興建中之建物有為工程施作或銷售上之管理使用權。甲方如有違反，乙方因此所受之損害並得請求甲方賠償。

- 十四、若約定專用使用住戶(含無償約定專用等)無違反使用約定時，甲方同意不得在區分所有權人會議決議取消該戶使用權利及調整使用費，如有違反致該約定專用權人受損害時，甲方同意應對其所受損害負最終損害賠償責任。
- 十五、甲方自行為室內設備或裝修工程，為徹底保障整體結構安全及消防安全，裝修工程遵照建築專業技術人員之建議，如有違建之情事，經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴抗辯權；甲方並已充分明瞭以目前實際現況點交使用。
- 十六、甲方同意地下室平頂設有各項系統管道(如電力、弱電、消防、通風、給排水等)，其下方停車位之高度以實際完工後之高度為準。
- 十七、甲方同意電力供應及供水設備、電信設施、有線電視系統、天然瓦斯、消防設備、網路設備等等，依各項事業機構指定位置，並無條件提供其使用(如台電配電室、電信室、電錶箱區等)，如需變更原有位置或增設時，甲方亦同意設置，不得請求任何補償或異議之主張。地下層之污水處理設施、廢水池、消防水池、電梯機坑、緊急發電機室、消防機房、進風及排風機房等設施及其相關之地坪人孔蓋，甲方同意依乙方規劃位置設置之。另有關本社區公共設施之水電錶數、水電分攤原則及迴路設計，全權由乙方整體規劃。
- 十八、甲方充分知悉本案建造執照仍需辦理變更設計，關於外觀立面、開放空間、法定空地、公共設施區域及竣工後變更及增設工程等，為目前之預想規劃，甲方完全授權乙方規劃施工，乙方在公設各項設施種類不變原則下得不經甲方同意增設或調整目前預想規劃之設施，若因法令無法施作時，則依本條第十九項辦理。
- 十九、本契約建造執照辦理設計變更後致部份建物面積及圖面與契約書不相同時，甲方同意依變更後面積及圖面辦理所有權登記，總面積如有誤差超過百分之三以上或變更後與契約附圖有重大不相同致影響甲方室內空間機能時，乙方應於建造執照變更完成時以書面通知甲方，甲方於接獲乙方書面通知單七日內，得向乙方提出書面申請解除契約，乙方收到甲方申

請後應將所收價款按法定利息計算退還甲方，若逾期未提出申請，雙方同意依本契約第五條辦理。

二十、甲方同意乙方於使用執照取得兩年內，本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、公共電梯、通道、屋頂平台等公共設施，乙方(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得無償共同使用。

甲方(含管理人)不得藉任何理由禁止通行與使用。

二十一、甲方充分知悉承購戶別與一樓各公共空間(如多功能空間、兒童遊戲區、閱覽室、健身房、車道出入口、公設空調放置區等)相對應之區域位置，並同意日後不得以此公共設施所產生之聲音與氣味對乙方提出任何主張或損害賠償之請求(各空間設施設備操作或使用時無法達到完全無聲音、無氣味等情形，各項設施設備所產生之共振聲音、氣味等非屬乙方之故意，不得將上列情形是為瑕疵而作任何主張或請求)。

二十二、工程興建期間，因應工程安全問題，除乙方依工程進度統一訂定預約時間供甲方參觀外，不另提供甲方參觀工地。

二十三、甲方充分知悉乙方基於個人資料保護法之相關規定，同意乙方蒐集、處理及利用個人資料，說明如附件十四。

二十四、本社區內設置之私設通路(如附圖二)，係依新北市工務局109年7月31日新北工養字第1094887110號函說明六辦理，私設通路位於732地號土地內，私設通路範圍內之土地業經732地號地主同意提供予本社區733地號土地持分所有權人永久無償通行使用。

二十五、分管約定之效力

本條有關分管之約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對乙方為任何主張，且甲方日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

【甲方簽章：】

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，為有利於甲方之解釋。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北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

- 一、本契約之土地由甲方另與柯文貴價購，且本契約與甲方及柯文貴所簽訂之『土地預定買賣契約書』，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 二、本契約之附件及廣告視為本約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部份不履行時，視同違約。
- 三、本契約經雙方簽章同意訂立自簽約日起生效，買賣雙方各執一份契約正本。本契約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，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以本契約所載之通訊地址為準。任一方如有變更，應立即以書面寄掛號通知他方變更，否則書件發生無法送達時，如他方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第三十二條 銷售仲介

本契約買賣經由_____先生/小姐仲介銷售，有關本建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，甲方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾，如有口頭約定或文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應在簽訂本契約時一併提出，且以文字載明於本契約，並由雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。

【甲方簽章：

】

本契約附件及附圖詳列如下：

附件一、建築執照影本

附件二、面積明細表

附件三、面積計算分攤及建物第一次登記說明

附件四、房屋總價明細表

附件五、地下室法定、自行增設停車位使用確認書(有購買車位者簽立)

附件六、地下室法定、自行增設停車位放棄使用確認書(無購停車位者簽立)

附件七、建材設備表

附件八、代辦抵押貸款委託書

附件九、代刻及使用印章授權書

附件十、撥款委託書

附件十一、住戶管理規約

附件十二、裝修施工管理辦法

附件十三、以第三人為登記名義人聲明書

附件十四、個人資料蒐集告知聲明及同意書

附件十五、不動產開發信託聲明書影本

(附圖一) 房屋平面圖

(附圖二) 地上壹層平面圖

(附圖三) 地下壹層平面圖

(附圖四) 地上貳層平面圖

(附圖五) 屋突及屋頂平面圖

立契約書人

買 方：

負 責 人：

統一編號（身分證字號）：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣 方：

負 責 人：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件二、面積明細表

主建物面積	_____平方公尺(_____坪)	
附屬建物面積	雨遮	_____平方公尺(_____坪) (中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建照者)
	陽台	_____平方公尺(_____坪)
權利範圍	全部 1 分之 1	
主建物 附屬建物合計	_____平方公尺(_____坪)	
共有部分面積 及權利範圍	大公持有面積 _____平方公尺(_____坪) (100000 分之_____)	
	小公持有面積 _____平方公尺(_____坪) (100000 分之_____)	
主、附屬建物 + 共有部分面積合計：_____平方公尺 (約_____坪)		
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：_____%		
含汽車 停車位編號 共_____位	B _____ - _____ 號 面積 _____平方公尺，約 _____坪 (屬大公權利範圍 100000 分之_____)，內含車道及必要空間面積) 屬 <input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵停車位 屬 <input checked="" type="checkbox"/> 平面車位 (長 _____cm × 寬 _____cm × 高 _____cm) 屬 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀	
主、附屬主建物 + 共有部分 + 汽車位面積總計：_____平方公尺 (約_____坪)		

附件三、面積計算分攤及建物第一次登記說明

- 一、 各戶面積係依據新北市政府核發之竣工圖計算。
- 二、 各戶面積依公寓大廈管理條例第五十六條之規定計算：
 - 1、 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
 - 2、 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
 - 3、 附屬建物以其外緣為界辦理登記。
 - 4、 有隔牆之共用牆壁，依第二項之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 三、 各戶登記面積包括：
 - 1、 主建物面積(即室內面積)
 - 2、 附屬建物面積(如陽台、雨遮)
 - 3、 共有面積(含地下室、公設分攤之面積，如有購買停車位者包括停車位持分面積)
- 四、 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：
 - 1、 大公區域：包含地上一層與地下室一、二層全部面積(包括管委會空間、廁所、梯廳、升降機間、一般安全梯、汽車停車空間、車道、緊急發電機室、電錶區、台電配電室、電信室、污物處理室、污水機房、消防機房、防空避難室等)及依法令應列入共有部分之項目，以上所列共有面積合計約_____平方公尺(約_____坪)。扣除_____位汽車停車位之持分面積，以上所列共有部分面積合計約_____平方公尺(約_____坪)，由大樓區與別墅區全體住戶共同分攤。
 - 2、 小公區域：地上二層以上(含)梯廳、升降機間、管道間以及屋頂突出物及依法令應列入共有部分之項目，以上所列共有面積合計約_____平方公尺(約_____坪)，由大樓區全體住戶共同分攤。
 - 3、 停車位持分面積
 - (1)平面車位(寬230cm X 長550 cm X 高_____cm):每車位分攤約_____平方公尺(約_____坪，除停車位置面積外另含部分通道、車道及其他必要空間)。

(2)平面車位(寬250cm X長550 cm X高 cm):每車位分攤約_____平方公尺(約_____坪,除停車位置面積外另含部分通道、車道及其他必要空間)。

(3)平面車位(寬350cm X長600 cm X高 cm):每車位分攤約_____平方公尺(約_____坪,除停車位置面積外另含部分通道、車道及其他必要空間)。

(4)車位面積登記於共有部分中無單獨所有權狀。故停車位面積係按車位(格)數量、型式類別、車位大小等及其他與停車空間有關之因素計算之。(計算方式如下表所示,建築執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三、四)。

五、共有面積依政府機關規定另編建號由各戶分別持分共有,並與主建物面積及附屬建物面積同登載於權狀中。

六、本約所載面積係依本建照取得時之地政法規彙編相關規定辦理,實際建物登記面積以地政機關測量為主。部分原可依法登記之面積,倘因法令變更以致無法依上列第一、二、三、四條其中之一辦理建物保存登記時,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並以此為找補依據。

七、乙方同意各戶面積計算分攤及保存說明依前述所載方式辦理持分協議登記,絕無異議。