

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：立信建設股份有限公司

案名：立信帝國花園廣場

案場地址：新北市板橋區華江一路、華江二路口

預售屋買賣定型化契約應記載事項	條文位置
<p>一、契約審閱權(應記載第1點)</p> <p>本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第1頁。</p>
<p>二、房地標示及停車位規格(應記載第3點)</p> <p>(一) 土地坐落： __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。</p> <p>(二) 房屋坐落： 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__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)。</p> <p>(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>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</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第1-2頁第2條。</p>

	<p>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。</p>	
<p>三、房地出售面積及認定標準(應記載第4點)</p>	<p>(一) 土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，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。</p> <p>(二) 房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2、共有部分，面積計__平方公尺(__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，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	<p>本項應記載內容之契約書第2-3頁第3條。</p>
<p>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算(應記載第5點)</p>	<p>(一) 本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。</p> <p>(二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；主建物總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第3-7頁第4、5條。</p>

	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。	
五、房地面積誤差及其價款找補(應記載第 6 點)	<p>(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。</p> <p>(二) 依第四點計算之土地面積、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。</p> <p>(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。</p>	本項應記載內容訂於契約書第 8 頁第 6 條。
六、契約總價(應記載第 7 點)	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	本項應記載內容訂於契約書第 9 頁第 7 條。
七、履約保證機制(應記載第 7-1 點)	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/> 不動產開發信託</p> <p>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</p>	本項應記載內容訂於契約書第 9 頁第 8 條。採價金信託之保證。

	<p>影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>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賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>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為買方管理信託財產。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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>	
<p>八、主要建材及其廠牌、規格(應記載第11點)</p>	<p>(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</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第12頁第11條。</p>

	<p>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。</p> <p>(二) 賣方保證建造本預售屋不含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。</p> <p>(三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(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。</p>	
九、開工及取得使用執照期限(應記載第 12 點)	<p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	本項應記載內容訂於契約書第 13 頁第 12 條。
十、驗收(應記載第 13 點)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，</p>	本項應記載內容訂於契約書第 13-14 頁第 13 條。

	<p>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：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)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。</p>	
<p>十一、房地所有權移轉登記期限(應記載第 14 點)</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 16-17 頁第 15 條。</p>

<p>十二、通知交屋期限(應記載第 15 點)</p>	<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>(三) 買方應於收到交屋通知日起__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。</p> <p>(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。</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 19-20 頁第 17 條。</p>
<p>十三、保固期限及範圍(第 17 點)</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 20-21 頁第 18 條。</p>
<p>十四、違約之處罰(應記載第 24 點)</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 29-30 頁第 23 條。</p>

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__（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__（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。

預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

坐落新北市板橋區江翠段31地號等共十八筆地號土地之建築基地，面積共12267.81平方公尺（約3711.01坪），使用分區為商業區。（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記）。

三、甲方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車位，位於地下 層 號平面式汽車停車位 個，該停車位無獨立權狀，相關規格及面積詳如附圖（二）至附圖（七）。本汽車停車位應依相關法令管理使用，該產權為持分產權而依地政法令規定登記（惟實際面積以地政機關最後登記之面積為準）。

以下為停車空間計算方式：

（一）車位共有部分持分：840025/1000000。

（二）停車空間占共有部分總面積之比例：

1361位停車位總面積約占共有部分總面積之百分之84%。

計算式：41208.54/49056.32= 84 %。

（三）上列所示共有部分總面積，其產權登記依本約第四條約定配之。

（四）為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

第三條 房屋、土地買賣面積及認定標準

一、房地、汽車停車空間出售標示暨計價說明標示詳如附件（一）說明。

二、土地買賣面積及認定標準

甲方購買『新外灘-立信帝國花園廣場』 棟 樓房屋乙戶之基地持分暨地下 層 號平面式汽車停車位 個，其持分權利之計算如下：

（一）汽車停車位持分土地面積：地下室汽車停車位每壹位分得土

地持分為基地總面積之壹佰萬分之壹佰。

（二）本戶房屋應有之土地持分面積為基地全部持分減去前項汽車停車位全部土地持分後，先乘以本戶房屋專有部分面積與本社區全部專有部分總面積之比例，再乘以基地總面積而得，其土地持分面積約 點 平方

公尺（約_____點_____坪），應有權利範圍為

- 。
- (三) 為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。
- (四) 因土地分割、合併、地籍圖重測或房屋銷售面積變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

第四條 房屋登記明細（詳附件一）

- 一、主建物面積：本戶室內面積。
- 二、附屬建物面積：本戶陽台、雨遮等面積。（雨遮僅登記面積不計價，惟日後因法令變更致無法登記或登記方式改變者，甲方同意不向乙方為任何請求或主張）。
- 三、全區大公設：
- 地下六層：排風機房、進風機房、消防泵浦室、公共蓄水池、走道、車道、停車空間。
- 地下五層至地下三層：地下室排風機房、地下室進風機房、機電設備空間、走道、車道、停車空間。
- 地下二層：地下室排風機房、地下室進風機房、走道、車道、停車空間。
- 地下一層：地下室排風機房、防空避難室兼停車空間、發電機室、防災中心、走道、車道、部分停車空間。
- 地上一層：走道、車道。
- 區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與全區區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。
- 四、住宅大公設：
- 地下五層至地下三層：游泳池蓄水池。
- 地下二層：機電設備空間。
- 地下一層：住宅用途法定自行車停車空間、住宅用途機車停車空間、住宅用途車道、走道、住宅用途垃圾暫存空間、垃圾車暫停空間、台電配電場所A。
- 地上一層：管理員室、住宅客用升降機、住宅客梯門廳及其陽台、宅配室。
- 地上二層：機電設備空間、住宅客用升降機。

地上三層：管委會使用空間、廁所、住宅客用升降機、住宅客梯門廳、梯廳、部分陽台、游泳池、戲水池、按摩池、蒸氣室、更衣間。

地上四層：管委會使用空間、機電設備空間、廁所、梯間。

地上七層：管委會使用空間及其陽台、雨遮。

A、B、C、D、E、F棟區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與A、B、C、D、E、F棟區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。

五、G棟及商場大公設：

地下六層至地下四層：商場客梯及其門廳、商場用緊急升降機及其門廳。

地下三層：商場客梯及其門廳、商場用緊急升降機及其門廳、商場客貨梯機坑。

地下二層：商場客梯及其門廳、商場用緊急升降機及其門廳、商場客貨梯。

地下一層：商業用途法定自行車停車空間、商業及辦公用途機車停車空間、商業及辦公用途車道、走道、商場客梯及其門廳、商場用緊急升降機及其門廳、商場客貨梯、商場卸貨區、商場用途垃圾暫存空間、垃圾車暫停空間、機電設備空間、電錶室、台電配電場所D、台電管道間1、排煙室。

地上一層：商場用緊急升降機及其門廳。

地上二層：商場用緊急升降機及其門廳。

G棟及商場區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與G棟及商場區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。

六、AB棟公設：

地下六層至地下二層：AB棟蓄水池、升降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地下一層：升降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上一層：升降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上二層：升降機、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、公共管道間。

地上三層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、排煙室、公共管道間。

地上四至十九層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

屋突一層：昇降機、樓電梯間、住宅特安梯、梯間、機電設備空間、風機空間、公共管道間。

屋突二層：昇降機道、住宅特安梯、梯間、水錶室、機械室、機電設備空間、公共管道間。

屋突三層：住宅特安梯、蓄水池、機械室、梯間、公共管道間。
AB棟區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與AB棟區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。

七、CD棟公設：

地下六層至地下二層：CD棟蓄水池、昇降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地下一層：昇降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上一層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上二層：昇降機、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、公共管道間。

地上三層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、排煙室、公共管道間。

地上四至十九層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

屋突一層：昇降機、樓電梯間、住宅特安梯、梯間、機電設備空間、風機空間、公共管道間。

屋突二層：昇降機道、住宅特安梯、梯間、水錶室、機械室、機電設備空間、公共管道間。

屋突三層：住宅特安梯、蓄水池、機械室、梯間、公共管道間。
CD棟區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與CD棟區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。

八、EF棟公設：

地下六層：EF棟蓄水池、昇降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、機電設備空間、排煙室、公共管道間。

地下五層至地下二層：EF棟蓄水池、昇降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地下一層：昇降機、梯廳、住宅安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上一層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上二層：昇降機、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、公共管道間。

地上三層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、排煙室、公共管道間。

地上四至十九層：昇降機、梯廳、住宅特安梯、無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

屋突一層：昇降機、樓電梯間、住宅特安梯、梯間、機電設備空間、風機空間、公共管道間。

屋突二層：昇降機道、住宅特安梯、梯間、水錶室、機械室、機電設備空間、公共管道間。

屋突三層：住宅特安梯、蓄水池、機械室、梯間、公共管道間。

EF棟區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與EF棟區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。

九、G棟公設：

地下六層至地下二層：G棟蓄水池、昇降機、梯廳、辦公室無障礙安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地下一層：昇降機、梯廳、辦公室無障礙安全梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上一層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、宅配室、排煙室、G棟辦公室門廳。

地上二層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、排煙室、公共管道間。

地上三層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、中繼連結泵浦、男廁、女廁、陽台、排煙室、公共管道間。

地上四層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、中繼消防水箱、男廁、女廁、陽台、排煙室、公共管道間。

地上五、九、十三層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、男廁、女廁、無障礙廁所、茶水間、陽台、排煙室、公共管道間。

地上六、十、十四層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、男廁、女廁、茶水間、陽台、排煙室、公共管道間。

地上七、十一層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、男廁、女廁、無障礙廁所、茶水間、陽台、排煙室、公共管道間。

地上八、十二層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、男廁、女廁、茶水間、陽台、排煙室、公共管道間。

地上十五層：昇降機、梯廳、辦公室特安梯及無障礙特安梯、梯間、機電設備空間、男廁、女廁、陽台、排煙室、公共管道間。

屋突一層：昇降機、樓電梯間、辦公室安全梯、梯間、機電設備空間、公共管道間。

屋突二層：昇降機道、辦公室安全梯、梯間、水錶室、機械室、機電設備空間、風機空間、公共管道間。

屋突三層：辦公室安全梯、蓄水池、機械室、梯間、機電設備空間、公共管道間。

G棟區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與G棟區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。

第五條 共有部分面積分配比例計算

一、共有部分面積之分攤計算方式係依本約第四條第三至九項內容說明。本案共有部分總面積計約 81759.80 平方公尺（約 24732.34 坪）；主建物總面積計 50399.75 平方公尺（15245.92 坪）。

二、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列為準。

三、地下層停車位：

本建築物地下層共 六 層，總面積約 48169.62 平方公尺（約

14571.31 坪) ，扣除第四條第三項所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約 41230.18 平方公尺 (約 12472.13 坪) ，由乙方依法令以汽車停車位應有部分 (持分) 約定專用使用權予本預售屋承購戶。

相關計算式如下：

1. 每一車位持分面積=每一停車格面積+每一車位車道持分面積。
2. 每一車位車道持分面積=(總停車位持分面積-總停車格面積) / 總停車位數。

第六條 房屋、土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為計算標準，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。
- 二、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，除本條第一項約定及面積因單位換算 (平方公尺/坪) 而產生小數點第二位四捨五入之差異外，不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限 (至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價 (應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，乙方則無息返還已收價款，甲方不得再請求任何損害賠償。
- 四、汽車停車位長、寬尺寸之認定，除外側車位以車位線外緣計算外，相鄰車位測量至車位線中心為基準。甲乙雙方並同意長、寬尺寸超過不論多少均不找補，短少在百分之二以內互不找補，長度或寬度短少超過百分之二，雙方得協商減少價金，協商不成，甲方得主張解除停車位部分之買賣契約，乙方則無息返還已收價款，甲方不得再請求任何損害賠償。惟若主張解約顯失公平者，甲方僅得請求減少價金。
- 五、如依前項甲方擬解約者，應於產權移轉前主張解除本汽車停車位買賣，乙方同意無息退還買賣價金，甲方逾期不主張則不

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。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件及方式

- 一、甲方應依附件(二)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲乙方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金、匯款或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。除定金及簽約金外，其餘每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、依前項規定，如甲方逾期達五日仍未繳清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，於補繳期款時一同繳付乙方，若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息時，經乙方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意即視為甲方違約，乙方得逕行解除契約，解除契約之效果依本約第二十三條違約處理之約定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔)。

第十條 貸款約定

- 一、附件(二)『付款明細表』中金融貸款部分，甲方如不貸款者，應於乙方通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該期款，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部分價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。
- 二、甲方如委託乙方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時，另書立『委辦貸款契約書』 附件(三)交付乙方，

甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。

三、前項委辦貸款如因下列情事致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，視為甲方不辦貸款或減少貸款，經乙方以存證信函或其他書面通知送達七日內，甲方應一次以現金繳清之，如未遵期繳納則乙方有權依本約第二十三條違約處理之約定辦理。

(一) 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款約定不符合者。

(二) 甲方因個人因素致金融機構不接受貸款申請者。

(三) 甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。

(四) 甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。

(五) 甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

(六) 其他可歸責於甲方之事由。

四、如甲方洽定辦理之貸款金額少於付款明細表中原預定金融貸款金額或無法貸得款項時，如係不可歸責於雙方之因素，該金額或差額部分，甲方應於乙方通知限期內，一次簽付。如可歸責於甲方，經乙方以存證信函或其他書面通知送達七日內，甲方同意一次以現金繳清之。未繳清前甲方同意並提供不動產證件供乙方設定抵押權，全額者第一順位，差額者第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。

五、甲方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應經乙方同意並另立協議，配合乙方指定代書依下列約定辦理：

(一) 甲方應於乙方通知辦理貸款時，同時預繳金融貸款預付利息新台幣伍萬元整予乙方，俟通知交屋後，抵付自使用執照核發第六十一日起至乙方領到金融貸款之日止(按每日萬分之二單利計算)利息予乙方，多退少補。

(二) 甲方少貸或實際獲貸之差額，甲方同意就該部分視為不辦貸款，經乙方以存證信函或其他書面通知送達七日內，一次以現金繳清之，同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理產權登記予甲方。

(三) 甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方，未完成辦理對保撥款程序者，則視為現金戶，經乙方以存證信函或其他書面通知送達七日內，一次以現金繳清之，逾期依本合

通知甲方進行驗收手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應壹次載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。

- 二、前項管線配管或接通依管線事業單位規定之作業程序施作，甲方同意其接通供應時間悉依管線單位之作業決定，乙方不需負遲延責任。
- 三、甲方如於乙方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵驗屋時未於驗收單上列舉改善事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。
- 四、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；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。
- 五、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，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：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)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 建築變更設計之處理

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防(含排煙)、污水等之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置需求或乙方認為需另行變更設計時，乙方得逕行為之，甲方同意依其變更無異議。
- 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：
 - (一)發電機、外飾燈光、植栽景觀、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備等、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，

於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需要時。

(二) 本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統等，在不影響甲方之居住使用之情況下，得由乙方逕行變更。以上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、本工程建築物之規劃興建期間，甲方同意乙方得視實際需要自行調整更換設計單位等並得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。

五、甲方變更設計：

(一) 甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，惟套房不得申請變更。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、廁所範圍、廚房範圍、消防平面設施、瓦斯管線、公共設施等亦不得要求變更。

(二) 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，須經乙方同意後於指定之相當期限內為之，並依當時乙方通知辦理變更設計之規定辦理，甲方逾期提出或未依規定辦理者，乙方有權不予受理。前揭變更事項以乙方所提供之工程變更單及追加減帳表單簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定；如影響工程進度時，乙方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原設計圖面為準。如需主管機關核准時，甲方應依規定申請，否則視同甲方無條件取消工程變更要求；若變更申請或有損害其他住戶利益之虞者，乙方亦得拒絕受理並按原設計施工。

(三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，工程變更若為追加帳，甲方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清且經限期催告後仍未為者，甲方得於交屋款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

設定之必要文件)，俾便辦理各項貸款手續，並以現金繳付乙方依本約第十六條第三項約定應由甲方負擔之各項費用，並應於簽定本契約書同時開立與原預定貸款同額之本票壹紙，供作乙方辦理房屋產權移轉登記作業之擔保。俟貸款核撥後，乙方承諾於本戶房地及車位價金付清，並完成交屋手續時，無息返還該本票予甲方。

(三) 不貸款者應提供辦理產權登記有關文件及另立付款協議，並應於簽定本契約書同時開立與原預定貸款同額之本票壹紙予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四) 甲方依前揭各款開立之保證本票(票號第_____號)，倘乙方依約未能如期收到貸款金額，或甲方因違反第十條規定或任何原因致未能貸得貸款，且經限期催告未為補正時，甲方授權乙方得視事實需要自行填載票據到期日，以行使票據上權利。

(五) 本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

六、本戶房屋、土地應辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，甲方同意委由乙方指定地政士全權統籌辦理之，倘未配合各項手續需要，需由甲方出面加蓋印章或補具證件時或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內，甲方須無條件配合前來辦理、補正及提供；甲方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知乙方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。前情如有逾期，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。

七、任一方違反前一至六項約定或法令規定相關稅賦等，致各項稅費增加或發生罰鍰(滯納金)時，可歸責之一方應全數負擔，如致他方受有損害，他方可請求損害賠償。

八、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第五項、第六項之約定，**乙方得不辦理產權移轉登記**，如經乙方以存證信函或其他書面通知催辦送達後七日內仍不履行時，雙方同意依本約第二十三條違約處理之約定辦理。

作業之考量其公共使用部分及圍牆、外牆或鄰房狀況等均不列入交屋範圍，甲方不得以部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。上開公共使用部分，甲方同意乙方應於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。

(五) 甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，視同違約，並應自負民刑事責任。且甲方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，甲方應即回復原狀並負損害賠償責任。

(六) 除有第十二條約定情事發生者外，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。但如遇有不可抗拒等情形或非因乙方故意或過失之情事發生致無法於前揭期間內完成通知交屋時，甲乙雙方合意依其延誤天數順延本項通知甲方進行交屋之日期。

二、土地部分：

(一) 乙方依約完成本約土地產權登記，且甲方繳清本契約所有之應付未付款如：買賣價款(含交屋保留款)、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費及暫收款、逾期付款之遲延利息及其他應由甲方負擔之款項等，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約土地之點交，本契約由甲乙雙方各自保存。

三、甲方應配合乙方通知辦理交屋，如遲延或拒絕辦理交屋經乙方定期催告仍不履行者，甲方應被視為受領交屋遲延，乙方均得請求甲方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他應付未付款項、費用等或依違約之處罰規定辦理。

第十八條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自乙方完成交屋日起、或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，針對建築主要結構部分(如梁柱、樓梯、承重牆壁、樓地板、屋頂等)負責保固十五年、防水工程保固十年、固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、水電等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具售後保固書予甲方作為憑證。

二、社區共同使用部分公共設施，於管委會成立始負保固責任，建築主要結構部分保固十五年、防水工程保固十年、固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、水電等)負責保固一年。

三、因天災地變等不可抗力因素、正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化(諸如：水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分、甲方或管委會自行變更、自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情或其他乙方得證明可歸責於甲方所生之損害，均不在保固範圍內。

四、本條第一、二項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 分管特約

一、本社區共用部分分管約定方式：

(一) 一樓法定空地為全體區分所有權人共有。本社區A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11戶5樓，B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10、B11戶5樓，A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11戶6樓，B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10、B11戶6樓，A7、A8戶7樓，B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10、B11戶7樓之戶別(合計共52戶)，及地下二層汽車停車空間(編號1092~1104、1219~1234、1279~1291、1352~1361，合計共52個)，其產權登記名義人為新北市政府，現做為社會住宅規劃使用(詳如附圖(三)、(十二)、(十三)、(十四)所示)。又地下一層之機車停車空間(編號508~530；647~675，合計共52個)及自行車停車空間(編號1~13，合計共13個)(詳如附圖(二))，其產權係全區區分所有權人持分共有，甲方同意由公益設施社會住宅約定專用使用權。上開標的範圍均由住宅管理委員會負責管理維護。至其餘機車及自行車停車空間亦由全區區分所有權人依附圖(二)營運區分圖所示之約定使用方式及維護管理，其後甲方及全區區分所有權人均不得因未使用自行車停車空間之故，而據此有任何主張或請求。

(二) 本社區A棟A1戶3樓、A棟A2戶3樓、A棟A3戶3樓、A棟A5戶3樓、A棟A6戶3樓、A棟A7戶3樓、A棟A8戶3樓、B棟B1戶3樓、B棟B2戶3樓、B棟B3戶3樓、B棟B5戶3樓、B棟B6戶3樓、B棟B7戶3樓、B棟B8戶3樓、E棟E1戶3樓、E棟E2戶3樓、E棟E9戶3樓、E棟E10戶3樓、E棟E11戶3樓、E棟E12戶3樓、E棟E13戶3樓、F棟F1戶3樓、F棟F2戶3樓、F棟F9戶3樓、F棟F10戶3樓、F棟F11戶3樓、F棟F12戶3樓、F棟F13戶3樓、G棟G1戶3樓、G棟G7戶3樓、C棟C6戶4樓、C棟C7戶4樓、C棟C8戶4樓、C棟C9戶4樓、C棟C10戶4樓、D棟D2戶4樓、D棟D9戶4樓、D棟D10戶4樓、D棟D11戶4樓、D棟D12戶4樓、D棟D13戶4樓、C棟C1戶5樓、C棟C2戶5樓、C棟C11戶5樓、D棟D1戶5樓、D棟D15戶5樓等旁之法定空地，依現行法令不能辦理產權登記，甲方同意該部分由相鄰之區分所有權人約定使用管理權，詳如附圖(二十八)、(二十九)、(三十)所示，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備。

(三) 消防安全設備：

緩降機設置位置：B棟B2戶3樓、F棟F2戶3樓、G棟G7戶3樓、B棟B6戶4樓、D棟D8戶4樓、F棟F3戶4樓、G棟G7戶4樓、B棟B8戶5樓、D棟D7戶5樓、F棟F5戶5樓、G棟G7戶5樓、B棟B9戶6樓、D棟D7戶6樓、F棟F5戶6樓、G棟G7戶6樓、B棟B9戶7樓、D棟D6戶7樓、F棟F6戶7樓、G棟G7戶7樓、A棟A6戶8樓、D棟D5戶8樓、F棟F7戶8樓、G棟G7戶8樓、A棟A6戶9樓、D棟D3戶9樓、F棟F8戶9樓、G棟G7戶9樓、A棟A6戶8樓、D棟D5戶8樓、F棟F7戶8樓、G棟G7戶8樓。(實際設置戶別依審查結果為準)

(四) 本社區之外觀立面、樓頂平臺、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區

全部之區分所有權人應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、自行增建或其他類似之行為。

(五) 屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平臺使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

(六) 依本約第十五條第二項規定，甲方為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，甲乙雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

二、本社區專有及約定專用部分分管約定方式：

(一) 社區地下第一、二、三、四、五、六層除供作梯間通道、消防泵浦室、機房等、發電機室、蓄水池、電信機房、垃圾處理室等公共設施外，由乙方統一規劃為汽車停車場，歸乙方所有並得依法（約）出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難之用。如未購買汽車停車位之甲方，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積

，未購買者承諾放棄使用汽車停車位。又除共同利益之管理及其他法律之規定外，甲方同意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。除不得堆置妨礙停車或防空避難之障礙物以外，所有權人依法（約）得自由處分所有之停車位，甲方不得異議。

(二) 本社區地下第二、三、四、五、六層規劃之汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對甲乙雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，則由購買者按附圖（三、四、五、六、七）所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

三、其他未約定專用部分之法定空地，其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

四、地下層停車位除屬購買停車位之承購人按其權利範圍依法（約）自由處分及收益者外，其餘為共用部分。除前述停車位外，承購人即甲方應依營運區分圖約定範圍使用，不得以區分所有權人會議決議限制商場、辦公所有權人、承租人或使用人之進出使用。

五、本公寓大廈之各項業務或承包工作者（如電力公司、天然瓦斯公

- 司、電信機構、網路業者、自來水事業處等)基於業務上之必要，得維修使用本公寓大廈共有部分或約定共有部分。
- 六、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理應由各該管理負責人或管理委員會共同為之。
- 七、為避免影響商場營運管理及公眾安全，本公寓大廈進行設施設備維護(包括大樓外牆清洗、地坪清洗或修繕、環境消毒、消安公安檢測等涉及公眾安全之項目)前，本公寓大廈管委會應先書面通知辦公、商場管委會後始得進行。
- 八、商場出入口活動告示附掛區域含本公寓大廈外牆、梁柱等範圍，應依實際需求經告知本公寓大廈管委會後，由本管委會提供適當位置供商場設置或張貼使用並由商場維護管理，不得擅自移除或變更之。
- 九、甲方及本公寓大廈管委會同意本公寓大廈永久命名為「新外灘-立信帝國花園廣場」，並同意賣方即乙方得永久無償在本公寓大廈建物之外牆、屋突(外牆及其上方)、地面等部分設置任何表彰「新外灘-立信帝國花園廣場」及乙方所屬企業機構、公司之名稱、標誌。該標誌由甲方負責管理維護工作，如有任何損害，由乙方負責維修；甲方並同意乙方於需要時，得進入本公寓大廈為修理維護之工作。
- 十、本公寓大廈於附圖八內所示之一樓商場、辦公維養區及住宅維養區等範圍內，均屬全區公共使用空間，不得為約定專用部分，甲方亦不得據此對乙方為任何法律上之主張或請求。住宅、辦公、商場管理委員會、其等區分(或持分)所有權人、使用人均應於各自之維養區域內負起維護管理及修繕之責，其中部分或全部空間得由乙方做整體規劃。
- 十一、本公寓大廈地面層規劃設置之照明、景觀燈、植栽噴灌設施、廣告招牌及休憩座椅，依辦公、商場管委會與本公寓大廈管委會確認各自維管範圍維護管理，提供騎樓(人行道)夜間適當照明，以維護公眾通行安全。
- 十二、住宅管委會應配合辦公、商場管委會定期執行防颱防洪整備、消防設備檢測與雙方通聯測試，進行檢修或測試時應事先書面通知對方。
- 十三、本公寓大廈游泳池係合法申請設立，甲方於使用時應遵循管委會訂定之游泳池管理規範及相關安全規定，並配合自來水事業單位於枯早期之停水措施管理使用，日後管理維護計畫，亦由管理

委員會處理。

- 十四、甲方同意本公寓大廈地下一層平面圖之停車空間範圍內，於各自約定辦公、商場專用區部分(詳如附圖二)，無條件供商場、辦公各該區分(或持分)所有權人使用、管理及收益，並由各該辦公、商場管理委員會管理維護。又甲方亦同意前揭停車空間範圍內之其中部分或全部空間得由乙方做整體規劃。
- 十五、本公寓大廈於附圖二至附圖二十七內所示之G棟貨梯(昇降梯)及其梯廳，甲方同意無條件供特定區分所有權人使用，亦即B4層至2樓部分得由辦公、商場區分(或持分)所有權人、使用人共同使用；B5層、B6層及3樓以上樓層部分由辦公棟區分所有權人、使用人共同使用，並由辦公、商場管理委員會管理維護。
- 十六、本公寓大廈於附圖二至附圖九內所示商場1樓、2樓專有部分所涵蓋之客、貨梯(昇降梯)各2具及其梯廳、機房等，甲方同意其客梯連通B6層至2樓部分得由商場區分(或持分)所有權人、使用人專用；其貨梯連通B2層至2樓部分得由商場區分(或持分)所有權人、使用人專用，並由商場管理委員會管理維護。
- 十七、本公寓大廈於辦公、商場所有之地下停車樓層，由辦公、商場管理委員會自行管理維護，甲方及本公寓大廈管委會充分了解並同意其等所有停車空間可供對外營業停車使用，且不得佔用或妨礙其營業使用。
- 十八、本公寓大廈於B2層、B3層及B5層設有部分電動汽車停車位及配建充電設備，其充電電源暫由乙方分別依住宅、辦公、商場單元規劃於地下層之適當位置增設其專用電錶供應，各該戶充電使用電費則個別併入該戶房屋電錶合併計收，買方並應自行負擔其充電設備之保養維護責任。如買方日後將充電設備之停車位出售予第三人時，其供電來源如需變更時則由買方自行與管委會協議處理，概與乙方無涉。
- 十九、本公寓大廈公共基金、管理費之繳納及修繕費用之分攤，應不包含約定之辦公、商場設施、設備管理範圍；除附件(十一)社區規約之特別約定者外，其餘屬本公寓大廈住戶之約定事項之效力應不及於辦公、商場使用維護管理範圍。
- 二十、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，如涉及辦公、商場設施之產權或權益者，應與相關區分所有權人全體或辦公、商場營運管理單位聯合協議書面訂

負責人均無要求乙方為任何特定施作或訂定施作標準之權利，亦不得就已交付之設施、設備，以經政府機關認定違章（規）或處分為理由，向乙方要求回復原狀或為任何請求與主張。

- 四、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續（含拒不於點交清冊上簽名或用印），則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，視同點交完成。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、機電、機械設備、電梯設備、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

第廿一條 特別約定

- 一、為加強實用、美觀及安全管理，甲方同意乙方就門廳、公設及中庭增（改）建為入口門廳、中庭景觀或公共空間以利管理使用，雙方同意另行簽立如附件（五）「法定空地、社區大廳、外觀美化約定書」。甲方充分了解其買賣價金並不包括上開增建及改建之設備部分（該部分為乙方無償贈送性質），如因建管法令須回復原狀者，乙方不負違約之責。
- 二、本社區若有三樓以上之露台連接戶，縱使依法不予辦理所有權登記，其分管使用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償使用，甲方無異議；上開使用不得搭蓋違建，此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務乙方不負任何買賣契約之責。
- 三、甲方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除乙方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，乙方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，乙方得拒絕並排除其參觀。
- 四、甲方同意授權乙方於依法召開『新外灘-立信帝國花園廣場』第一次區分所有權人會議前為本社區共同使用部分之管理人，得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
- 五、乙方依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
 - （一）得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。

- (二) 甲方應於交屋後需裝潢之同時預繳裝潢保證金每戶新台幣叁萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如甲方未於乙方催告期間內完成清理或復原者，乙方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，甲方不得提出異議，若有不足甲方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，甲方之裝潢包商仍需接受乙方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- (三) 乙方於前述代管期間內，甲方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理費及清潔費等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，甲方全體同意乙方得由本約第十六條第四項所收代管理金支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除乙方管理期間支出之所有管理維護費（含公水、公電、機械、機電設備、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之）後，該筆基金之餘額（若有）始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。
- 六、自前項乙方擔任本社區共同使用部分之管理人時，甲方同意乙方就本社區共同使用部分水電、機械、機電設備、管理及清潔等費用，自第一戶交屋日起次月，得以本約第十六條第三項所收款項直接支付。
- 七、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，甲方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但修繕費係因可歸責於甲方之事由所致者，由甲方負擔。
- 八、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬乙方或向乙方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。甲方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與乙方無涉。
- 九、於代管期間結束前，本社區入口之門廳、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，甲方同意乙方得為

之事由，致本契約房地不能繼續興建或買賣時，雙方同意解約，是時乙方應將所收價款無息一次退還，甲方不得再請求任何損害賠償。

- 六、如甲方與第三人發生糾紛，致甲方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，均視為甲方違約。經乙方書面催告甲方仍不得解決時，乙方得逕行解除本契約，甲方願由乙方依本契約第二十三條第二項之規定辦理，絕無異議。
- 七、甲乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對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。
- 八、本契約書（含附件）對於甲乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。

第廿三條 違約處理

- 一、若乙方有違約不賣、無正當理由要求增加價款或於甲方付清價款後無故不履行移轉登記義務等違約情事，或因乙方故意或過失之因素違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」（惟須符合民法規定）之規定時，如經甲方定相當期限催告仍未改善或補正者，甲方得主張解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，甲方有效解約時，乙方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約總價百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但若甲方所繳價款未達本約買賣總價之百分之十五時，以甲方已繳價款為限，甲方不得另行請求損害賠償。
- 二、倘甲方有違約不買、無正當理由要求減少價金（含各項費用）、不按照契約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除本約另有約定解約條件外，經乙方催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - （一）乙方得沒收依房地總價款百分之_____計算之金額。但該已繳交之款項超過房地總價百分之十五時，則以總價款百分之十五為限，本約房地產權並由乙方收回自行處分，甲方無異議。

- (二) 本戶房地由乙方收回自行處分，甲方無異議並願意放棄一切請求權及抗辯權。倘乙方已將上開產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，其因而增加之稅費損失由甲方負擔。
- (三) 倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義者，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有，甲方並同意乙方得逕行辦理所有權移轉之塗銷登記，費用及稅費均由甲方負擔，甲方無異議，違者甲方應另賠償乙方因此所受之一切損失及訴追費用。
- 三、甲乙雙方除依前二項之請求或本約另有明文約定之權利外，不得另行請求損害賠償。

第廿四條 轉售條件

- 一、自本約簽定日起甲方即為產權登記名義人，倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。
- 三、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。若經乙方同意甲方轉讓時，甲方另應負責繳納本契約房地總價款千分之一之手續費予乙方，且其承受人須繼受甲方已履行本約各條款項之效力，換約次數以一次為限，最終換約截止日以房屋頂板勘驗完成後30日為期限。
- 四、前項之轉讓，甲方與配偶、直系血親間之轉讓免前項手續費。
- 五、依前項約定之轉讓，繼受人概括承受甲方就本契約之一切權利義務。

第廿五條 本房地辦妥產權移轉登記且甲方已全部履行本契約之約定後，甲方始得要求交付房地所有權狀及鎖匙。

第廿六條 甲方授權乙方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』附件（六），以作為本房屋及土地於下列事項等相關用途：

- 一、本戶房地產權移轉登記使用用途等及申辦貸款、抵押權設定登記



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN

信託契約書

(板橋區江翠段 31 地號等 18 筆土地【E2 基地】
預售屋價金信託)

委託人：張麗玲、賴運興

委託人：立信建設股份有限公司

受託人：臺灣土地銀行股份有限公司

信 託 契 約 書

立約人 張麗玲 (以下簡稱甲一方) } (以下合稱甲方)
賴運興 (以下簡稱甲二方) }
立信建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲、乙方為坐落於新北市板橋區江翠段31地號等18筆土地合作興建住宅大樓案(以下簡稱本專案)工程順利興建完工之目的，前委託丙方辦理不動產相關信託管理事務，三方業已簽訂信託契約(以下簡稱不動產信託契約)在案。現甲、乙方就本專案分得房地，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(以下簡稱買方)簽訂買賣契約，為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「其他替代性履約保證方式—價金信託」之相關規定，及甲二、乙方為履行與授信銀行團間聯合授信合約約定，甲、乙方茲委託丙方為本專案預售屋「買方所繳價金」之受託人，由丙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：名詞定義

- 一、價金：係指承購戶依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲、乙方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 二、專款專用：係指價金交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款、各項稅費等工程所需費用(不含管銷費用及貸款利息)及支付本契約約定有關費用外，以銀行活期存款之運用為限，不得供其他用途。
- 三、甲、乙方就本專案工程已完工並達交屋狀態：係指建物完成所有權第一次登記。此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如承購戶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」應由甲、乙方處理。
- 四、特定事由(即委託人無法依約定完工或交屋)：係指委託人因解散、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。
- 五、查詢網頁：係指丙方依第十三條第二項之約定所架設之預售屋價金交付信託資訊查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第二條：信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將第五條第一項第一款所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：

- (一)信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二)信託專戶收支之帳務管理；
- (三)受理買方價金交付信託事宜。

委託人茲聲明已於簽約前經丙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條第一項所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。

附件一：受益權人會議規則

立 約 人

甲 方：(即委託人)

姓 名：張麗玲

身分證統一編號：

地 址：臺北市信義區松高路

姓 名：賴運興

身分證統一編號：

地 址：臺北市信義區松高路

乙 方：(即委託人)

立信建設股份有限公司

代表人：董事長 黃志松

營利事業統一編號：

地 址：臺北市信義區忠孝東路

丙 方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 黃伯川

營利事業統一編號：

代理人：信託部經理 游麗玲

地 址：臺北市中正區館前路



黃志松



108. 4. 29

中華民國 年 月 日