

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：旺洲開發股份有限公司

案名：炎洲旺年匯

案場地址：新北市新莊區副都心段一小段 121、123、143 地號 3 筆土地

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>本項應記載內容訂於契約書第 1 頁第 1 條。</p>
<p>二、房地標示及停車位規格(應記載第 3 點)</p>	<p>本項應記載內容之契約書第 1 頁第二條。</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頁第三條。</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(__)。 (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2頁第三條。</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 3 頁第五條。
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 3 頁第四條。
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 4 頁第七條、附件五，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 6 頁第九條。</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 6 頁第十條。
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房屋契約書第 17 頁第十四條。

	<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： 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。</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 10 頁第十四條。</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 9、10 頁第十三、十五條。</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房屋約書第 12 頁第十七條。</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 14 頁第二十一條。</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。

預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：旺洲開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【炎洲旺年匯】社區(以下簡稱本社區)房屋暨土地預定買賣事宜，經雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

第一條：契約審閱

買方於中華民國 年 月 日攜回審閱__日以上(契約審閱期間至少五日)，並確認本契約各項條款其權利與義務之規範並未違背平等互惠與公平原則，並詳細審閱完畢契約內所有條款。且買方確認賣方及賣方所委任之銷售人員所使用之各項廣告物與本契約相符，並無虛偽不實或引人錯誤之表示。
特立此書為憑。

買方： 簽章

賣方：旺洲開發股份有限公司 簽章

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：新北市新莊區副都心段一小段 121、123、143 地號 3 筆土地，面積共計 964.88 平方公尺(291.88 坪)，使用分區為住宅區。

二、房屋坐落：

賣方於前述基地內興建地上 14 層、地下 4 層之大樓，為主管建築機關核准 107 年 9 月 20 日莊建字第 406 號建造執照(「建造執照影印本」(附件一))。買方購買【炎洲旺年匯】編號第 棟第 樓(共計 戶，「本契約房屋平面圖」(附件二))。

三、停車位編號、性質、位置、型式、規格：

買方購買之停車位為：

(一)編號第 號之停車位，屬法定停車位，為地下第 層平面式。該停車位無獨立權狀。

車位規格為長 點 公尺，寬 點 公尺，高 點 公尺，另含車道及其他必要空間，面積約計 點 坪，實際面積以另含車道及其他必要空間，面積約計 點 坪，實際面積以地政機關登記之面積為準(建造執照核准之「本契約停車空間平面圖」(附件三))。

(二)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)款之比例計算之。買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方

如有另行該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該種契約約定為之。」

(三) 停車位面積計算方式如下：

1、大車位：共有部分總面積 \times 1250/100000（共計：3位）。

2、小車位：共有部分總面積 \times 1100/100000（共計：42位）。

(四) 買方停車空間位於共有部分且無獨立權狀。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本社區第 棟第 樓及停車位共 個，
其房車土地持分面積約計 點 平方公尺(約 點 坪)，
應有權利範圍約為 /100,000。

計算方式；每一車位土地應有權利範圍為10/100,000，買方房屋土地權利範圍係以買方主建物加附屬建物面積 點 平方公尺(約 點 坪)，占全部區分所有之主建物加附屬建物總面積 點 平方公尺(約 點 坪)之比例計算。

實際面積以地政機關登記之面積為準。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。為滿足持分總和為壹，若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

二、房屋登記面積：

本契約房屋共計 點 平方公尺，
(約 點 坪)，包含：

(一) 主建物面積計 點 平方公尺，
(約 點 坪)。

(二) 附屬建物面積，即竣工圖上之：

陽台 點 平方公尺(約 點 坪)。

雨遮 點 平方公尺(約 點 坪)。

合計 點 平方公尺(約 點 坪)。

(三) 大公共有部分面積計 點 平方公尺
(約 點 坪)。

(四) 專有部分(主建物及附屬建物)面積計 點 平方公尺
(約 點 坪)佔本房屋登記總面積之比例為 點 %。

(五) 本契約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目，以「本契約房屋平面圖」(附件二)標示為準。

(六) 本社區於中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照，故本房屋登記總面積含雨遮面積，雨遮不計價。

三、共有部分項目及總面積：

(一) 共有部分包含:不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、梯廳(兼排煙室)、機房、電氣室、發電機室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、電錶、垃圾集中場、防空避難室、車道、機車及自行車區、屋頂

突出物、公共雨遮、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。

前述共有部分之總面積約計 3,846.64 平方公尺 (約 1,163.61 坪)，實際面積以地政機關登記之面積為準。

(二)大公共有部分總面積計 1,925.24 平方公尺 (約 582.39 坪)；主建物加附屬建物總面積計 3,739.82 平方公尺 (約 1,131.30 坪)。前款大公共有部分之分攤計算方式係以買方主建物加附屬建物面積占全部區分所有之主建物加附屬建物總面積比例計算，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

四、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條：契約價款

本契約總價款合計新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
一、房地總價款合計新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
(一)土地價款：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
(二)建物價款：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
1.主建物部分：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
2.附屬建物陽台部分：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)						
3.大公共有部分：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
二、停車位總價款合計新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
(一)土地價款：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。
(二)建物價款：新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟	佰元整。

第五條：房屋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、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、大公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)，無息於交屋時結算。

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，買方得按本契約第二十二條解除本契約。唯如因政府法令變更造成部份面積無法登記時，不在

此限。

第六條：付款條件及方式

一、買方應依「房屋暨停車位付款明細表」(附件四)之付款條文規定，於接獲賣方書面或口頭繳款通知七日內向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳納。

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶 - 炎洲旺年匯收款專戶

帳號：依各戶虛擬帳戶

行庫：兆豐國際商業銀行國外部

二、如買方逾期達五日仍未繳清款項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。如買方逾接獲賣方書面或口頭繳款通知之日起算三十日未繳期款或遲延利息，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，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十一條之第二項之規定辦理。

第七條：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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

其他替代性履約保證方式。

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。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由兆豐國際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，但賣方無法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」(附件五)予買方。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

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。

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，買方可持本買賣契約可向加入本協定之 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。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

買方： 簽章

第八條：貸款約定

- 一、本契約**第四條**之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，為賣方於通知交屋前之應收款。買方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押給予核貸金融機構辦理貸款，買方應於產權登記及本契約買賣標的物設定抵押金融機構完成同時，將貸款金額撥付予賣方或由金融機構逕行撥付賣方。
- 二、買方於簽立本契約時，應同時簽立「代辦貸款委託書」(附件六)及「自洽貸款協議書」(附件七)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。
- 三、買方應於賣方通知辦理對保日起二十日內辦妥對保手續，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存，作為買方支付貸款金額之擔保，賣方於交屋時返還買方質押之禁止背書轉讓商業本票。
- 四、若買方選擇貸款且金融機構核貸金額等於預定貸款金額時，買方應於本買賣標的為擔保之抵押權設定完成之一個工作日內將全部貸款金額轉撥入賣方指定之銀行帳戶。如逾期未繳，買方應負擔自本買賣標的為擔保之抵押權設定完成之一個工作日起算至賣方領到前述金額之日止，按每日萬分之二單利計算之遲延利息予賣方。若買方逾本買賣標的為擔保之抵押權設定完成之日起算三十日未繳清其全部價款及遲延利息，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，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約**第二十一條**之第二項之規定辦理。
- 五、若買方不貸款時，買方應於使用執照領得之日給付其不貸款之一半金額，並於賣方契稅單核發後給付其不貸款之另一半金額；若買方減貸時，買方應於賣方契稅

單核發後給付其減貸之全額；若金融機構無法貸款或核貸金額少於預定貸款金額時，買方應於收到賣方通知之日起算七日內給付其無法貸款之全額。如逾期未繳，買方應負擔自通知之日起算第八日至賣方領到前述金額之日止，按每日萬分之二單利計算之遲延利息予賣方。買方於繳清並兌現全部價款及遲延利息後，賣方始辦理本買賣標的產權移轉。若買方逾自通知之日起算三十日未繳清其全部價款及遲延利息，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，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約**第二十一條**之第二項之規定辦理。

六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。

七、有關金融機構核撥貸款之利息，自撥款日起由買方負擔，買方不得拒付貸款應付之利息。

八、本買賣契約訂有交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除本契約房屋有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他重大瑕疵導致無法安全居住外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，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，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約**第二十一條**之第二項之規定辦理。

第九條：建材設備及其廠牌、規格

一、本預售屋施工標準悉依核准之工程圖樣、說明書及「建材設備說明書」(附件八)施工，並以主管機關發給之使用執照為合格標準。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者，不在此限。雙方若有爭議事由無法達成共識，則委由建築師公會或其他公正團體裁量，其所需費用由主張不被採納之一方負責繳納。

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。

三、前項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。

四、賣方如有違反第一項至第三項之情形，雙方同意依本契約**第二十一條**之第一項之規定辦理。

第十條：開工及完工最後期限

一、本預售屋之建築工程訂於民國 108 年 08 月 26 日前開工，並預定於民國 112 年 07 月 25 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。賣方提前開工完工時，買方不得異議，雙方並同意以領取使用執照日期為完工日

期，如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，賣方則不負遲延竣工或交屋之責任：

(一)因一切不可抗力之因素，包含天災、地變、政府法令變更及其他不可歸責賣方之事由，致賣方不能施工之期間或影響期間。

(二)外水、外電、電信、瓦斯、污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條約完工期限之約束。

二、屬於申請使用執照者必須之外之公共設施，該些項目不受完工期限限制，前開公共設施買方同意賣方應於第一戶交屋日起六個月內全部完成。

三、賣方如逾前項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。若逾期三個月仍未完工，視為賣方違約，雙方同意依本契約第二十一條之第一項之規定辦理。但不可歸責於賣方者，不在此限。

第十一條：建築設計變更之處理

一、買方變更設計：

(一)買方於收到賣方書面通知指定期限內，攜變更設計相關圖說向賣方以書面申請之，逾越期限時賣方不受理。此項變更申請以一次為限，並限以樓層間距達三層樓以上且本工程尚未施工部分為主，並以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。辦理變更時，買方需附詳細變更設計相關圖說並親自簽認，配合本工程進度辦理且不得有違建管及其他法令之規定。

(二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不可變更範圍如下：

1. 變更後影響建物之外貌(包含但不限於立面外觀、庭園、露台、陽台、燈光部分)者。
2. 變更後影響建物結構、樑柱、樓梯位置、水電管道、管道間、消防設施、通風管以及其他公共設施者。
3. 變更後影響立面外觀、公共空間之建材設備及防水者。
4. 變更後與合約面積或室內外面積有變動者。
5. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
6. 變更或增設浴廁、廚房位置者。
7. 變更後影響其他住戶權益者。
8. 賣方已施工致變更困難者。
9. 如可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限者。

(三)變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出工程追加減帳，通知買方簽認並於十日內繳清工程追加款後，賣方始有配合進行變更設計之義務；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。雙方無法簽認時，則依原設計施工。

(四)追加工程或材料之項目單價由賣方訂定並另加計百分之十行政庶務管理費，稅外加；追減之工程或材料則只扣除該項目之價款。

(五)買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

(六)如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付之，絕無異議。

(七)賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。

二、賣方變更設計：

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣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認為需另行變更設計時，買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，買方亦同意賣方逕行委由相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1. 發電機、電錶箱、消防泵浦、抽水馬達、消防設備、排風設備、污水處理設備、電梯機房、管道間、警衛室、台電受電室、發電機室、電錶室、電氣室、消防泵浦室、污水處理機房及其他建築物主要設備及空間之配置、尺寸、位置等，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求時。

2. 本大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統及其他共同使用部分，於不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。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，賣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)本社區之建造執照核准圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共用部分之變更，不影響本契約房屋專有部分權益時，賣方有變更設計權，買方不得異議。

(五)本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權逕行指示建築師辦理坪數或戶數變更設計。

(六)如變更設計致影響房屋專有部分者，僅該特定房屋之購買戶得主張按本契約第二十二條解除本契約，請求返還已付價金。

第十二條：房地暨停車位轉讓條件

一、於買方繳清已屆滿之各期款項、代收款及延遲利息前，買方不得辦理轉讓。買方如已履行所有義務欲辦理轉讓時，應於對保之前，以書面通知賣方並徵得賣方同意。轉讓以一次為限。如有違反其轉讓及更換行為對賣方不生效力；如因此產生糾紛造成賣方受有損害時，買方應負違約賠償之責；如因權利轉讓產生相關稅費，概由買方自行負擔；如影響產權之取得，概與賣方無涉。

二、買方經賣方同意後辦理轉讓手續並具結讓渡書一份給賣方，賣方不與受讓人簽立新約。如欲更換之登記名義人為配偶、直系血親間之轉讓以外者，則酌收更換名義手續費為本契約總價之千分之一，於辦理轉讓之同時由買方以現金一次結清。

三、買方縱將本契約全部或部分讓與第三人，本契約對其受讓人仍繼續有效，任何出讓人應告知並擔保其受讓人同意履行本契約之所有約定事項，如有違反致發生糾

紛或損害，出讓人應負責解決，否則出讓人應負損害賠償責任並且受讓人視為出讓人之連帶債務人；受讓人如以善意或不知情對抗本契約，其主張無效。

第十三條：稅賦及費用負擔之約定

一、買賣雙方應負擔之稅費及費用

- (一)地價稅以土地所有權狀所載之產權移轉日為準，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)房屋稅以建物所有權狀所載之產權移轉日為準，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。

二、買方應負擔之稅費及費用：

- (一)辦理貸款及所有權移轉登記之規費、設定費、印花稅、契稅、代辦手續費、保險費、地政士費用、公證費及各項附加稅捐由買方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外之天然瓦斯配管費用，雙方協議：由買方負擔；賣方負擔（勾選其一）。
- (三)預繳電費、自來水費。水電費於賣方通知買方交屋日起三十日後，無論買方已否遷入使用，買方均應負擔。
- (四)預繳管理費（預繳管理費以每坪新台幣 80 元整乘上二個月加上每個車位新台幣 500 元整乘上二個月計算之），**璞漢公寓大廈管理維護股份有限公司**管理期間屆滿後，買方同意由管理委員會決定遴選物業管理公司、社區管理營運模式（單班或雙班制）及訂定社區管理費收費標準。
- (五)預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整。
- (六)買方未於賣方通知期限內預繳本契約所約定之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用由買方負擔。
- (七)倘政府機關另有其他臨時有關法令稅捐費用或暨其他交易習慣費用應由買方負擔之部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- (八)買方應預繳之前述各款稅費，買方同意於對保或接獲賣方通知時，以代收方式全額預繳予賣方。

三、賣方應負擔之稅費及費用：

- (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，但買方未依本契約之規定於期限內備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二)依【公寓大廈管理條例】第十八條規定賣方應提列公共基金之實際金額按主管機關核發使用執照所列工程造價並依【公寓大廈管理條例施行細則】第五條標準計算之。
- (三)本社區第一次保存登記相關費用由賣方負擔。
- (四)本社區接通自來水、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。

(五) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

第十四條：房地暨停車位產權移轉登記

- 一、房地暨停車位產權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。但買方未依約付款或有其他歸責買方事由所致之延遲不在此限。
- 二、房屋產權之移轉依移轉予買方當時主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值與公契價格。
- 三、本買賣標的產權申報、保存登記、移轉、抵押權設定、金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續之辦理事項，由賣方指定之承辦地政士辦理之，買方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及「委刻專用印章同意書」(附件九)，並於對保或接獲賣方通知時，預繳代收款 拾 萬元整(交屋時多退少補)，代收款包含本契約第十三條之第二項之買方應負擔之稅費及費用。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，買方應於賣方或承辦地政士通知起七日內提供，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。
- 四、賣方因可歸責於己之事由違反第一項約定，致各項稅捐規費增加或罰款(滯納金)時，其所增加之稅捐及罰款由賣方全數負擔，如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。但買方於賣方將房地暨停車位產權移轉登記前應履行下列義務，否則賣方得拒絕辦理：
 - (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清之全部價款及遲延利息。
 - (二)提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，預繳各項稅費，簽立各項取款或委託撥付文件、銀行撥款同意書，完成銀貸手續，並應開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之商業本票予賣方。
 - (三)各款應付之費用如以票據支付，應在產權移轉登記以前全部兌現。
- 五、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項及第四項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履時，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十一條之第二項之規定辦理。

第十五條：私有部分交付

- 一、賣方依本契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及交屋手續。上述有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如本契約有約定不予配設者，不適用之。雙方驗收時，賣方應提供驗收單；買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單

上要求賣方限期完成修繕，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（「房屋暨停車位付款明細表」，即附件四），於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後，買方應支付前述之交屋保留款並進行交屋。

- 二、賣方領得使用執照六個月內，通知買方進行驗收及交屋，買方應於收到交屋通知日起____日內，配合辦理驗收及交屋手續，除非有重大瑕疵導致不能安全居住外，買方不能藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成，賣方不再負保管責任，將來本戶房屋如有任何損害概由買方承擔。但可歸責於賣方時，不在此限。交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - （一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
 - （二）賣方就本契約之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清本契約所有之應付未付款，如：買賣價款、交屋保留款、因變更設計增加之工程款、應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續。
- 三、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，但不可歸責於賣方者，不在此限。
- 四、交屋時買方同意房屋之點交以買方專有部分為準，共有部分不列入交屋範圍，買方不得以此部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。前開共有部分由本社區管理委員會委員代表驗收手續。
- 五、本契約土地因係持分所有，辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。
- 六、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、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 七、買方須於辦妥交屋手續後，始得進入本戶裝修、搬運物品或遷入居住。

第十六條：共有部分交付

- 一、雙方同意自使照取得後第三個月起，買方同意並全權委託賣方指定之物業管理公司（璞漢公寓大廈管理維護股份有限公司），正式管理本社區之公共事務二年，管理期間之保全費用（前六個月雙班制、後十八個月單班制），由賣方負擔；其他一切公共設施之清潔人員費、公共設施水電費及其他費用（如：設備維護費、景觀維護費、垃圾清運費、清潔用品、文具用品、耗品…等）由買方負擔。如兩年內物業管理公司（璞漢公寓大廈管理維護股份有限公司）遭管委會更換，其上述原由賣方負擔之物管保全費用由社區區分所有權人共同負擔。物管期間屆滿後，由管理委員會自行負責公共設施之管理及清潔維護。
- 二、買方全體同意賣方依本契約第十九條召開第一屆區分所有權會議及成立管委會。買方全體亦同意於成立管理委員會後，依賣方通知日起算七日內，由管理委員會同賣方檢視公共設施，確認其功能正常無誤後，賣方將公共設施之使用維護手冊及廠商資料、使用執照、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交予管理委員會，此即完成公共設施點交。管理委員會逾期或不為檢視點交之

公共設施，該公共設施視為點交完成。買方已使用之公共設施，該公共設施視為點交完成。

- 三、預繳管理費為賣方擔任本社區管理人時，自賣方召開第一次區分所有權人會議日起，賣方用於支付社區管理之公共水電費及所有買方應負擔之管理費用。俟管理委員會成立並完成報備後，扣除前開期間支出費用，餘額無息移交予管理委員會。但若賣方預收之預繳管理費已不夠負擔上述支出費用時，除非買方或管理委員會同意立即補足之，否則賣方得拒絕負擔費用及管理公共設施，若賣方有支出任何代墊款時亦得向買方或管理委員會請求償還之。
- 四、賣方於申請使用執照前將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，於管理委員會正式簽認公共設施全部點交並接管公共設施後，由管理委員會直接向主管機關申請，由主管機關代為撥付公共基金予管理委員會負責管理，運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。移交公共基金予管理委員會前，買方或管理委員會不得以任何名義求變更公共基金金額或以公共基金支付任何款項。於公共基金移交管理委員會後，管理委員會應設專戶儲存。
- 五、第一項之賣方指定物管與第二項之管委會成立及公設點交為獨立兩件事項，買方不得以賣方指管物管為由拒絕成立管委會或公設點交。

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約私有部分之保固，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、檔土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年；防水部分、固定建材及設備部分(如：滲水、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與買方作為憑證。前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律規定主張權利。
- 二、本契約共有部分之保固，自賣方召開第一次區分所有權人會議日起，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、檔土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年；防水部分、固定建材及設備部分(如：滲水、門窗、粉刷、地磚等)負責保固一年。
- 三、有下列任一事項者，不列入保固範圍內：
 - (一)買方擅自加建、修改外觀、更改結構、變更原有內部隔間、增設樓梯、變更原有設備或水電消防系統者。
 - (二)買方擅自於樑柱、牆面、樓板、地坪防水層拆除或開口者。
 - (三)買方使用不當、破壞或其他經賣方證明係可歸責於買方之事由者。
 - (四)天災或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。
 - (五)正常耗損者(如例行保養耗材、燈泡、花、草、樹木等)。
 - (六)保固期間買方或管理委員會應自行負擔之保養、維護費用(如添加油料，

更換消耗性材料等)。

(七)本契約之附贈工程。

第十八條：約定專用與分管約定

一、約定專用範圍：

本社區各戶之約定專用範圍如「約定專用範圍示意圖」(附件十)所示。於成立管理委員會時，買方同意無條件納入住戶管理公約且不得變更，其圖說影本轉交管理委員會附卷規約中。買方絕無異議。

二、約定專用分管約定：

(一)本社區之部分露台如「約定專用範圍示意圖」(附件十)標示範圍內之約定專用部分，為區分所有權人不需使用該部分，買方同意：

D戶貳樓露台及部份上方投影面積由D戶貳樓之所有權人專用(擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)，屬約定專用。

買方同意拋棄對上述露台之使用、收益及排除他人干涉之權利，買方不得提出異議或主張任何使用權。但該約定專用部分不得搭建任何違章設施或為違反法令之使用行為。

(二)若買方無「約定專用範圍示意圖」(附件十)標示範圍內之約定專用部分使用權時，買方承諾於其所有之房地產權異動時，必須明確告知繼(買)受者其所有權利並不包括「約定專用範圍示意圖」(附件十)標示範圍內之約定專用部分之使用、收益及排除他人干涉之權利，且繼(買)受者不得以不知或以無可得知為理由而有所爭議，如有上述情形而發生糾紛時，買方應自行釐清，並對因此而受有損害之人負損害賠償責任。

三、停車位範圍：

本社區地下層共四層，總面積 2472.44 平方公尺(約 747.91 坪)，車位權狀總面積約計 1921.40 平方公尺(約 581.22 坪)，實際面積以地政機關登記之面積為準，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予購買車位者。

四、停車位分管約定：

(一)本社區地下層除供作梯間通道、排風機、管道間、消防設備、台電配電場所、機房(消防泵浦室、污水機房、發電機房、電信機房…等)、水箱及污水管等公共設施外，由賣方統一規劃為停車場，依本契約第二條之第三項所示屬買方專用。買方按所購車號位置對該停車位享有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。其他停車位，買方同意由其他購買車位者按其所購車號位置對該停車位享有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出異議或任何主張。未售出之停車位歸賣方所有並由賣方出售及管理使用。

(二)未購買汽車停車位之買方，已充分認知本房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購買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，未購買汽車停車位之買方承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

(三)買方同意遵守本社區之「住戶管理規約」(附件十二)及相關法令規定，負擔

停車位之管理費用與維修費用，並無條件供作維修大樓等公共利益之用。如遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供作公共防空避難使用。平時並不得隔間及設置防礙停車或防空避難之障礙物。

(四)本社區全體區分所有權人，均了解並同意所有停車位之規畫及使用方式，任何妨礙停車位之使用者(含管理人)，應對買賣雙方均負損害賠償責任。

(五)機車位交由管理委員會統一分配管理。

五、前述約定專用與分管約定，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似方法予以變更。日後買方將買賣標的轉移、出租或出借時，前述分管約定對買方之受讓人、承租人、借用人或其他使用人均具同等約束力。買方應將分管約定內容充分告知，如因買方未履行告知義務，致賣方或第三者受有損害時買方應負賠償之責。

第十九條：管理組織

本社區建物所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權會議，並協助成立第一屆管理委員會。賣方與現任管理公司之權利義務關係，由第一屆管理委員會代表全體住戶繼受之。第一屆管理委員會代表全體住戶點交接收公共設施。

第二十條：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，賣方應於交屋日前負責排除、塗銷之；逾期買方得定期催告賣方改善，賣方逾期仍未改善者，買方得解除本契約，並依**第二十一條**之第一項之規定辦理。

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。

第二十一條：違約之處罰

一、賣方違反本契約**第九條**之第四項、**第十條**之第三項或**第二十條**之第一項等約定買方得解除本契約之情形時，即為賣方違約，買方得依本契約**第二十二條**解除本契約。解約時賣方除應退還買方已繳之房屋價款及遲延利息外，並應賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金，但上開賠償之金額超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為限。

二、買方違反本契約**第六條**之第二項、**第八條**之第四項、第五項或第八項、**第十四條**之第五項、**第二十三條**、「代辦貸款委託書」（附件六）或「自洽貸款協議書」（附件七）等約定賣方得解除本契約之情形時，即為買方違約，賣方得依本契約**第二十二條**解除本契約。解約時賣方得沒收房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但上開沒收之金額超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為限。

三、買賣雙方當事人行使解約權時，除依前二項之約定請求外，不得另行請求其他

損害賠償。

第二十二條：契約之解除

- 一、解除本契約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記於賣方或賣方指定人，其因此產生之規費及稅捐由違約方負擔。
- 二、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或交屋時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方，買賣雙方互不主張其他補償事項及利息。
- 三、如本買賣標的申報產權移轉登記中，買方同意以本契約授權賣方逕行以買方名義及印章撤銷申報，其因此產生相關費用、規費由違約方負擔。

第二十三條：質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保、質押、假扣押、假處分等，否則即視為買方違約；因買方與第三人發生糾紛，致賣方於本契約所取得之權利或貸款為第三人假扣押、假處分或遭他人強制執行處分時，亦視為買方違約。上述情形發生時，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十一條之第二項之規定辦理，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。

第二十四條：留置權約定

買方未完成撥款、結清價款、延遲利息、各項規費稅費、保留款、違約金、其他等款項及交屋手續，賣方或賣方指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物相關從物(如鑰匙等)有留置權，買方絕無異議。

第二十五條：相互通信方式

買賣雙方相互之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，買方二人以上者均以(姓名：_____ 簽章)代表。如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正。如買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，其所生損害應由買方負責。

第二十六條：契約效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。買賣雙方均充分瞭解，有關本契約買賣之權利義務悉依本契約各項規定及本契約之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本契約規定或未以附件表示已達成合意者，不包括在本契約範圍內。
- 三、本案之透視圖、模型，係以寫意手法表現，賣方保有美化修改權，概依主管機關核定使用執照之竣工圖為準。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，僅供買方參考，買方已充分認知、瞭解。

第二十七條：特約事項

- 一、買方授權賣方代刻印章乙枚保管及使用，並簽立「委刻專用印章同意書」(附件九)。賣方不得將前項授權章使用於「委刻專用印章同意書」(附件九)以外之任何用途，並應於交屋時交還買方。
- 二、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，買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。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 三、本社區一樓入口之門廳及其他公共設施，賣方得為銷售之目的無償優先使用，買方及管理委員會無異議。妨礙賣方使用或要求支付對價者，應負損害賠償責任。惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 四、賣方為銷售目的，買方及管理委員會不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共空間等。
- 五、一切電力、電信、弱電、給排水等設備或其他公共設施之依管線設計位置安裝，若需經過本買賣標的物(基地及建物)時，買方無條件同意提供，絕無異議。
- 六、為保持建築師之設計理念風格，確保本大樓高級品質，買方同意除了賣方為整體外觀之美觀使用外牆外，買方不得於本大樓之外牆、陽臺懸掛廣告物或裝置鐵窗、鐵架或其它違建，以維護外觀立面之美觀。
- 七、屬本房屋建造執照範圍以外之附贈工程，係賣方無償贈與買方，買方充分認知上開贈品並非建造執照所載之設施設備，日後有可能因主管機關之限制或列管致無法施作或被拆除，賣方不負復原之責。倘因政府法令之限制致無法施作時，賣方得按建造執照之設計施工，上開贈品並非交屋要件，亦不計入買賣價金內，故買方不得藉此提出任何要求，亦不得減少本契約之買賣價金、拒絕繳付價金、拒絕辦理貸款、撥款及交屋。
- 八、如買方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約；其法定代理人對買方依本契約所載一切義務應負連帶債務責任。
- 九、為維護社區全體住戶之居住品質，買方裝潢時，應遵守「裝潢施工管理辦法」(附件十一)之規定。買方應於對保或接獲賣方通知時，預繳裝潢保證金包含於代收款項下。如交屋後確無需裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施、外觀、鄰居財產及無堆置垃圾等，始可申請無息退款。
- 十、為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守「住戶管理規約」(附件十二)之規定。
- 十一、買方明確知悉並同意本建物壹樓之停車區(停車編號 46 號至 49 號)為社區全體住戶約定共用，上述壹樓停車區及後院空間買方委由賣方委託專業設

計人員做整體使用規劃設計，於管委會成立並於公共設施移交管委會後，由賣方添購可移動之傢俱、戶外活動設施贈予社區，供本大樓住戶無償使用，買方及管委會亦不得約束或要求賣方所贈與上述傢俱及設施之型式、顏色、材質等。

第二十八條：買方同意提供個人資料(包括姓名、身份證字號、性別、地址、電話、email)給賣方。同意賣方及關係企業得為產品推銷、客戶服務、會員服務、市場調查等用途蒐集、處理及利用買方個人資料。賣方可將該資料以紙本、電子、口頭或其他適當方式利用，利用期間不限。買方了解依據個人資料保護法，買方可以向賣方請求(1)請求查詢或閱覽、(2)製給複製本、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集、處理及利用或(5)請求刪除之權利。但於本契約之全部權利義務履行完畢之前，若買方行使前述(4)、(5)權利時，賣方得拒絕之。

第二十九條：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。

第三十條：合意管轄法院

因本契約爭議，導致需以訴訟處理時，雙方同意以房地所在地地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條：契約分存

本契約乙式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。附件視為本契約之一部分。

買方確認所有約定事項均已載明如上，亦無任何口頭約定。

買方：_____ 簽章

信託契約書

立契約書人

委託人：旺洲開發股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

緣甲方就座落於新北市新莊區副都心段一小段 121、123 及 143 地號等 3 筆土地所為之開發興建住宅大樓案 (以下簡稱「本專案」)，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，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (以下簡稱「本契約」) 條款如下，以資共同遵守。

第一條 信託目的及信託事務內容

一、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，甲方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (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。

二、本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約保證之目的即已完成，買方不得異議或對乙方為任何之主張。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。但於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項及本契約以下所稱「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

(簽署頁)

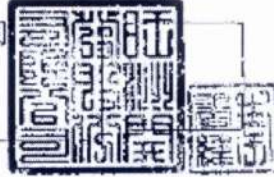
立契約書人：

甲方：旺洲開發股份有限公司

代表人：董事長 李書緯

統一編號：

地址：臺北市內湖區行善路



李書緯

乙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 張兆頌

代理人：信託處處長 邱玉玫

統一編號：

地址：臺北市中山區吉林路



契約關係人

建經公司：中國建築經理股份有限公司

代表人：董事長 鄭重

統一編號：

地址：臺北市松山區光復南路



中華民國 1 0 8 年

108.11.28
月

日