

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：文森建設股份有限公司

案名：森聯之王-森悅

案場地址：新北市鶯歌區鶯歌路與鳳鳴路口

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)買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地買賣契約書第1頁第一條。</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>本項應記載內容之土地、房屋、停車位性質、位置、型式、編號、規格訂於房屋土地買賣契約書第1~3頁第三、四條及附件6第47~48頁。</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>本項應記載內容之土地、房屋面積訂於房屋土地買賣契約書第3、4頁第四、五條。</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房屋土地買賣契約書第4~6頁第五條。</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房屋土地買賣契約書第 7 頁第六條。
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房屋土地買賣契約書第 8 頁第七條。
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房屋土地買賣契約書第 30 頁第二十六條，採同業連帶擔保之保證，附件 15

	<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房屋土地買賣契約書第13、14頁第十二條。</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房屋土地買賣契約書第 14、15 頁第十三條。
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土地買賣契約書第 19、20 頁第十七條。

	<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房屋土地買賣契約書第 17~19 頁第十六條。</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房屋土地買賣契約書第 20~22 頁第十八條。</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土地買賣契約書第 25、26 頁第二十一條。</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房屋土地買賣契約書第 27、28 頁第二十四條。</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。

房屋土地買賣契約書

買 方：

立房屋土地買賣契約書人

賣 方：文森建設股份有限公司

茲為【森悅】社區房地（以下簡稱本大樓）買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行：

第一條：契約審閱期

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日
（契約審閱期間至少五日），並經雙方磋商合意訂立之。

買方簽章：_____

賣方簽章：文森建設股份有限公司

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，但若政府法令變更或非可歸責於賣方之事由，不適用之。

第三條：房地標示及停車位規格

建照號碼	106 鶯建字第00435號	案 名	森悅
層棟戶數	地上8層、地下3層、房屋62戶		
本大樓建造執照所登載之使用項目如下			
(1) 一層 使用項目：店鋪、社區管委會使用空間			
(2) 二層～八層使用項目：集合住宅			

一、土地座落

新北市鶯歌區鳳鳴段321地號，使用分區第一種住宅區，
基地總面積：1539.74平方公尺（約465.77坪）

二、房屋座落

同前述基地內買賣之房屋為第_____棟第_____樓房屋。

三、停車位標示及其他約定

停車位種類	規 格 (長 × 寬)
法定停車位	地下 層編號第 號之平面式停車空間 車位規格寬250公分，長600公分，高210公分。
	地下 層編號第 號之平面式停車空間 車位規格寬250公分，長550公分，高210公分。
	地下 層編號第 號之平面式停車空間 車位規格寬230公分，長550公分，高210公分。
自設停車位	地下 層編號第 號之平面式停車空間 車位規格寬250公分，長550公分，高210公分。
行動不便者停車位	地下 層編號第 號之平面式停車空間 車位規格寬275公分，長600公分，高210公分。
<p>備註：1、汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於共有使用部分建築改良物登記簿內，並不另發給建物所有權狀及不登記汽車位號碼。</p> <p>2、本大樓行動不便者停車位，現今法規並沒有規範買方需具備身心障礙資格，賣方亦可出售予「非身心障礙者」，買方依本約所示位置編號擁有其持分及自行管理、使用、排除他人干涉之權利。</p> <p>3、汽車位規格高以底板至頂板或樑下的高度為主。</p>	

- (1) 本大樓地下層汽車停車空間，因建築法令規定需留設消防機房、污水機房、蓄水池、電信機房、發電機房、台電受電場所、垃圾暫存室、垃圾車暫停車位、機車停車空間、自行車停車空間、梯廳、安全梯、樓電梯間等設備，為買方所明確知悉並同意。
- (2) 本大樓法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專有部分者，為買方所明確知悉並同意。

第四條：房地出售面積（依地政機關登記面積為準）

一、本契約買賣土地面積	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
土地持分比例為	壹萬分之
	(內含平面停車位土地持分比例：壹萬分之)
	(每一車位 權利範圍持分 皆為：壹萬分之18)
二、本契約買賣房屋總面積	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。包含：
(一) 專有部分	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。包含：
1、主建物之面積	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
2、附屬建物面積	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。包含：
(1) 陽台面積	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
(2) 雨遮面積	本大樓於民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照 約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
(二) 共有部分面積	約 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例	· %。
三、本契約買賣汽車停車位含部份車道及其他必要空間持分面積	約 拾 點 平方公尺 (約 拾 點 坪)
汽車停車空間位於共有部分且無獨立權狀：	
停車空間面積占共有部分總面積之比例	· %
四、買方若為共同買受人對本契約之房屋土地產權登記權利範圍各	分之 。

第五條：房地及汽車停車空間面積說明

一、土地持分面積計算方式說明如下：

(1) 汽車停車空間土地持分

本大樓共計58位汽車停車空間，每一位汽車停車空間土地持分面積不分大小停車空間佔基地總面積壹萬分之18。

(2) 房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積＝基地總面積扣除汽車停車空間分配之土地持分面積後，其餘土地面積以房屋當戶專有面積與房屋全部專有面積比例持分。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積（含雨遮、陽台）

(3) 上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

(1) 主建物面積：即一般所稱室內面積。

(2) 附屬建物面積：指陽台、雨遮。

面積依據工務局核發之建照圖計算。各戶附屬建物之項目以完工時核發之使用執照峻工圖為準。

(3) 本大樓共有總面積包含樓層及項目詳如下列：

地下三層：整層全部面積包含消防機房、污水機房、蓄水池、梯廳、安全梯、樓電梯間、停車空間（含車道及汽車停車格）等。

地下二層：整層全部面積包含電信機房、發電機房、梯廳、安全梯、樓電梯間、停車空間（含車道及汽車停車格）等。

地下一層：整層全部面積包含台電受電場所、垃圾暫存室、垃圾車暫停車位、機車停車空間、自行車停車空間、梯廳、安全梯、樓電梯間、防空避難室兼停車空間、機車車道、汽車車道等。

一層：整層全部面積包含管委會使用空間、梯廳、陽台、安全梯、廁所、自行車停車空間、機車及汽車車道等。

二層：各層全部面積包含管委會使用空間(一、二)、梯廳、安全梯、走道、樓電梯間等。

三層～八層：各層全部面積包含梯廳、安全梯、走道、樓電梯間等。

屋突一層：梯廳、樓梯間、安全梯、戶外安全梯等。

屋突二層：梯間、樓梯間、安全梯等。

屋突三層：梯間、樓梯間、水箱、機械室等。

三、房屋及汽車停車空間面積計算方式說明如下：

(1) 本大樓主建物面積及附屬建物面積總計約 4487.52 平方公尺(約 1357.47 坪)。

(2) 本大樓共有總面積(含汽車停車位空間面積)約 5075.31 平方公尺(約 1535.28 坪)。

(3) 當戶房屋共有面積

本約主建物面積及附屬面積

大公+小公： $\frac{\text{本約主建物面積及附屬面積}}{\text{全區主建物及附屬總面積}} \times \text{房屋共有面積總和}$

(4) 每一汽車停車空間持分面積 = (本大樓共有面積總和扣除房屋共有面積總和) / 58 位汽車停車空間。

四、依本條計算之持分，若有進位取捨問題，為滿足持分總和為一，應以賣方計算之持分總表所列本戶應有之持分為主。

五、房屋及停車空間依下列方式計算面積：

(1) 建築物之外牆，以牆之外緣為界。

- (2) 建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
 - (3) 附屬建物以其外緣為界辦理登記。
 - (4) 有隔牆之共同牆壁，依本契約第五條第五項第二款之規定，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。
 - (5) 汽車位如為獨立車位，則尺寸係計算至標線最外圍；若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算標線中心線：相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。
 - (6) 本約平面汽車停車位之規格，以實際交屋現況為準。本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承購戶，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。
 - (7) 汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。
- 六、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第六條房屋面積誤差及價款找補約定處理。
- 七、專有、共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

第六條：土地、房屋面積誤差及其價款找補

- 一、汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，其平面汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準，因此雙方特別約定不論汽車停車位登記之持分面積誤差多寡，雙方同意均不找補。
- 二、第四條約定土地持分比例之產權登記，雙方同意不論建物之實際面積有所增減，均不予變更。
- 三、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，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照竣工平面圖尺寸，為買賣面積計算依據。
- 四、本約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含雨遮及汽車停車空間面積）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（不含雨遮面積）、共用部份價款除以各該面積所得之單價（應扣除汽車停車空間面積及價款）計算誤差價款，無息於交屋時結清。
- 五、本約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含雨遮及汽車停車空間面積）如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約（含汽車停車空間之買賣契約），解約時賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償或補貼及再對賣方主張任何權利。

第七條：契約買賣價款

本契約總價款合計	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	(含營業稅)
一、土地價款	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
二、房屋價款	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
房屋價款，分別如下：		
1、專有部分	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
(1) 主建物部分	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
(2) 附屬建物部分 (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
2、共有部分	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
三、停車位價款	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	

前項總價除本約約定外，雙方不得因物價升降及任何理由要求加價或減價。

第八條：付款條件

- 一、買方同意第七條買賣總價款，依照「附件一：付款明細」約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣金額，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾「附件一：付款明細」所約定之期限達五日，仍未繳付各期房地價款或已繳之票據無法兌現時，買方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款同時一併繳付賣方。
- 二、若買方以票據給付期款或遲延利息者，倘該票據未能如期兌現者，視為買方未依付款專項約定付款。
- 三、買方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者，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，並依本契約第二十四條第二項違約之約定辦理。

第十條：貸款約定

賣方應於結構體完成後，由賣方通知買方辦理對保手續，買方應於賣方通知書送達20日內辦理對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款手續）。

買方就本約第七條買賣總價內之部分價款新台幣 仟 佰
拾 萬元整，買方得依下列方式給付予賣方。

一、委辦貸款

辦理貸款給付賣方時，買方如委託賣方辦理金融機構貸款，以資抵付本約之房地貸款者，應簽立「附件八：委辦貸款委託書」，並遵守下列事項：

- (一) 買方同意以本戶房地產權提供擔保，設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於該金融機構對保及開戶時預立經簽章之取款條（取款條、存摺簿及取款密碼）及委託直接撥款同意書「附件十：直接撥款或授權取款同意書」予賣方以憑辦理，且未經雙方同意不得撤銷該委託直接撥款或授權取款同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票壹紙予賣方（本票到期日授權賣方依本契約第十條第一項第二款約定日期填載），賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途，賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第二十四條第二項違約之約定辦理。
- (二) 買方同意於本戶房屋產權總登記完成後起算四十五日內完成金融機構辦理貸款之撥款。
- (三) 如因政府變更貸款政策或金融機構貸款政策改變（政策規定對於個人部份不在此限），致使金融機構無法辦理本項貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，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：
 - A、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原預定貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - B、差額超過原預定貸款金額百分之三十以內，賣方同意依預定貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為七年由買方按月分期攤還。
 - C、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，賣方應依預定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：

買方同意於賣方通知日起30日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內或經賣方同意分期給付其差額。

(四) 本條款所提供之金融機構係願配合本案辦理貸款作業，買方仍應自行向該金融機構洽詢相關規定，並同意金融機構之業務行為不得歸責於賣方。

二、自洽貸款

前項預定辦理貸款之價款，買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本約之房地貸款者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構，並配合賣方辦理債權確保手續，應簽立「附件九：自洽貸款協議書」，並遵守下列事項：

(一) 買方同意以本戶房地產權供擔保，設定第一順位抵押權予其自洽金融機構辦理貸款，並於抵押權設定前預立經簽章之取款條（取款條、存摺簿及取款密碼）及委託直接撥款同意書「附件十：直接撥款或授權取款同意書」予賣方以憑辦理，且未經雙方同意不得撤銷該委託直接撥款或授權取款同意書。買方同時開立與貸款同額之擔保本票壹紙予賣方（本票到期日授權賣方依本契約第十條第二項第二款約定日期填載），賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途，賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第二十四條第二項違約約定辦理。

(二) 買方同意於本戶房屋產權總登記完成後起算四十五日內完成自洽金融機構辦理貸款之撥款。

(三) 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，不足抵付本約「附件一：付款明細」房地貸款時，該不足部分價款應依照本約「附件一：付款明細」如期先行給付房地貸款。買方同意於賣方通知日起七日內，買方以現金壹次

匯入賣方指定之帳戶內，否則視為買方放棄全部貸款。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方，並同意賣方得解除契約並依第二十四條第二項違約之約定辦理。

- (四) 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則買方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二遲延利息予賣方，如逾期超過七日，則視為買方違約，賣方得按本契約第二十四條第二項違約之約定辦理。
- (五) 買方自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額），並同意金融機構之業務行為不得歸責於賣方。
- (六) 買方同意相關抵押權設定手續由賣方指定之地政士統籌辦理，並應與產權移轉登記併同送件辦理。

三、不辦理貸款

買方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應依照「附件一：付款明細」如期如數給付賣方。買方同意將原貸款金額於建物所有權第一次登記完成時，經賣方通知日起算7日內，買方以現金匯入賣方指定帳戶內，繳交原貸款額50%之金額予賣方，另50%金額買方應完成開立擔保本票壹紙予賣方（本票到期日授權賣方依本契約第十條第一項第二款約定日期填載），賣方收到買方之擔保本票時，由賣方指定之地政士辦理有關稅費申報，賣方於取得本約房屋契稅單時，通知買方繳納另50%未繳金額於賣方，繳清銀行貸款之金額，以為給付，逾期視為買方違約，賣方得逕行依本契約第二十四條第二項違約之約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

第十一條：貸款撥付

- 一、買方承認本項貸款為應繳本買賣契約總價款之一部份，屬賣方應收款，買方同意於產權移轉完成及金融機構抵押設定完成同時撥付全部貸款金額以抵付應收款，除有超過政府所訂輻射值之鋼筋、超過政府所訂含氣值之海砂或其他明確可證實結構上有重大瑕疵外，買方不得通知金融機構止付或暫緩支付，否則依違約規定處理。
- 二、本項貸款屬賣方未取得全數買賣價金之下，由買方貸款以給付對賣方之債務，買賣雙方特此無條件同意於地政士完成抵押設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知買方即得逕為撥款程序，買方不得以任何理由向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則視同違反本契約書約定，賣方得依據契約書之相關約定處理。
- 三、買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋款作同時履行抗辯，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。

第十二條：主要建材及其廠牌、規格

- 一、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關核准之建造執照為準。
「附件六：建造執照影本」
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級「附件十二：建材設備」。建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣方。除經買方同意外，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉以外之產品替代，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，且賣方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。
- 三、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。

- 四、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。
- 五、本房屋施工標準悉依主管機關工務局核准之工程圖樣與說明施工，賣方保證建造本預售屋之石棉及混凝土氯離子含量及鋼筋幅射安全劑量符合國家標準規定且無使用未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 六、賣方如有違反本條之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條：開工及取得使用執照期限

- 一、本約房屋興建工程已開工，民國111年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，雙方同意以建築主管機關核准之使用執照為本大樓工程完工日期之認定依據及標準。如賣方提前完工，買方絕無異議，仍應依付款專項約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。
- 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。但有下列情事時，得順延其期限，賣方不負遲延之責：
 - (一) 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。
 - (二) 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。
 - (三) 買方同意台電配電場所、消防機房、水箱、受電箱、水錶區、電錶區、蓄水池、垃圾暫存室、排煙室、發電機室、機房、電信室、消防泵浦室、機械室、給水、弱電、電力、消防、電信(含二類電信提供公設網路頻寬業者)、消防設備、瓦斯配管線路…等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、瓦斯公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之，雙方均同意該指定或增設位置，

不得請求對方任何補償或為異議之主張，另外水、外電、電信、瓦斯及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，不受本條完工期限之約束。

第十四條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，須視工程施工進度而定，其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅權益或安全性，一律於予賣方指定期限內為之，並於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，且此項變更申請以一次為限。如需變更污水管線、水電管道…等，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於賣方所排定之變更日期內向賣方提出申請，逾期不受理。
- 二、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件放棄取消工程變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖說施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 三、本約房屋為求結構之安全與外觀設計整體之協調完整，買方同意絕對不要求變更，並不得要求賣方為將來加蓋或違建預作準備。
- 四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除（剪力牆不得拆除），因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。

- 五、本大樓建築物立面、大樓外觀、室內建材色系及造型、公共設施庭園景觀、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由賣方做局部變更之修改權。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。
- 六、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方絕無異議。
- 七、水、電、消防系統設備及景觀工程，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，施工期間賣方有變更之修改權，買方絕無異議。
- 八、本大樓工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權指示建築師辦理變更坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

第十五條：工程其他約定

- 一、本大樓之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。
- 二、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，辦理變更設計，買方同意不提出任何主張。
- 三、供水、供電、瓦斯管線（以明管方式設置）、浴廁天花板維修開孔位置、通訊系統、通風管道、消防灑水系統、避難方向指示燈、逃生緩降機及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該逃生緩降機設置位置及避難方向指示燈設置位置。
- 四、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置等均依新北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。

第十六條：房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，應於使用執照核發後四個月內辦理

所有權移轉登記完畢，但買方未依約付款或有其他違約情事者或可歸責於買方之事由，不在此限。

- (二) 倘無可歸責於買方之事由時，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予買方，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度土地公告現值為準，雙方同意按賣方指定日期辦理；若產權移轉時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。

二、房屋所有權移轉登記

- (一) 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內辦理所有權移轉登記完畢，但買方未依約付款或有其他違約情事者或可歸責於買方之事由，不在此限。
- (二) 倘無可歸責於買方之事由時，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格，雙方同意按賣方指定日期辦理。

三、本約買方即為所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

四、賣方違反前款約定，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。

五、買方於賣方申辦房地產權移轉手續前應履行下列義務：

- (一) 買方繳清本契約所定交屋款以外之自備款及因逾期付款加計之遲延利息。
- (二) 買方若於所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，賣方並得暫時停止辦理所有權移轉登記，已辦理者賣方得逕行代為辦理撤銷，買方絕無異議。
- (三) 交付辦理產權登記及貸款相關文件，預繳各項規費，完成辦理金融機構對保手續並預立取款（取款條、存摺簿及取款密碼）或委託直接撥款或授權取款同意書，並應開立與「附件一：付款明細」銀行貸款同額之禁止背書

轉讓擔保本票予賣方，(本票到期日授權賣方依本契約第十條第一項第二款約定日期填載)，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途，賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第二十四條第二項違約之約定辦理。

(四) 前款費用如以票據支付，應於申辦移轉手續以前全部兌現。

- 六、買方違反前款約定，致影響所有權移轉登記、拖延貸款核貸時間、使各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)無論屬誰名下均由買方負擔繳納外，買方並應負責賠償賣方因此所受之貸款利息及其一切損失。
- 七、買方於賣方房地產權移轉登記前提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，彙交賣方或賣方指定之地政士，買方所提供上開必要書件，如有需買方出面、補蓋印章、補具證件或配合其他應協辦之事項時，買方須即時配合辦理，不得藉故延誤；買方已提供之證件有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。
- 八、買方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本乙份予賣方，且同意「附件十一：委託代刻印章同意書」適用於本房地產權之移轉、辦理抵押權設定及實價登錄申報等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理，買方應依賣方或其指定之地政士通知日起七日內，提供有關證件及繳付應繳之一切代辦費用，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。
- 九、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方或其指定之地政士對買方之所有權憑證有留置之權，買方絕無異議。買方若以任何

名義重新申辦所有權憑證，除應負刑事偽造文書罪責外，賣方得依第二十四條第二項違約之約定處理。

- 十、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 十一、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，買方不得以此藉口為拒絕履行本約應盡之義務，否則經書面催告，於送達七日內未處理並以書面回覆，雙方同意依違約之罰則處理，買方並應負責賠償賣方因此所受之貸款利息及其一切損失。

第十七條：土地點交及房屋驗收

- 一、本約買賣之土地係為房屋基地，由各承購戶持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，買方於辦妥交屋手續時，即視同本基地持分點交完成。
- 二、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、天然瓦斯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，應通知買方進行專有部分驗收手續，公共設施部分買方同意依本契約第二十條約定由管理委員會與賣方進行點交，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。買方如於賣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。
- 三、本條第二項接通自來水、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，基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔，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。
- 四、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。
- 五、賣方或本案任何一戶因修繕需經由買方房屋內、外修繕時，買

方須同意賣方或該戶派員進行修繕，但買方因此項修繕所受損害之部分，應向賣方或該戶請求修復。

第十八條：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。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物（指各戶專有部分）及完成所有權登記後通知買方交屋，買方同意自交屋通知日五日內付清下列款項，始可辦理一切交屋手續，完成交屋手續後始得遷入，於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- （二）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。
- （三）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。
- （四）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。
- （五）買方應預繳水費、電費。
- （六）為維護本大樓之良好品質與全體區分所有權人之共同權益及本大樓實際管理運作之需要，買方不論欲遷入與否，應預繳社區管理費三個月，依下列各項收費標準計算之管理維護費用予賣方：

『管理委員會成立後，房屋所有權登記為賣方名義之戶別，賣方應先繳付預繳社區管理費三個月，將來出售時由買方吸收暨另行支付予賣方』。

- 1．依一樓店面房屋總坪數計算每月每坪新台幣 70 元整。
- 2．依二樓～八樓住家房屋總坪數計算每月每坪新台幣 70 元整。
- 3．平面汽車停車空間每月每個新台幣 500 元整。
- 4．黃牌以上機車必須停放於汽車位，繳費金額及方式同汽車位每月每個新台幣 500 元整。

5. 電動汽車、機車、自行車，使用公共電源充電，需另行繳納管理費，費用由管理委員會之訂定。

此費用係為管委會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託專業管理公司代為擔任管理維護工作，其管理期間為通知交屋日起至管委會成立止，代為管理期間所需之社區公共水電、公共維護費用、安全、警衛管理薪資、清潔衛生費用、電梯保養與設備維護及耗材費用等一切公共費用，由全體用戶分攤，並於交屋時預繳之社區管理費抵扣繳付。如有剩餘俟管委會成立及公共設施點交完成後，將剩餘社區管理費列冊無息移交由管委會統籌運用，若不足支付此費用時，由買方再支付於賣方。

(買方預繳社區管理費三個月與管理委員會接管後按月所收之管理費，兩者無抵扣之問題)。

(七) 買方應預繳裝潢施工保證金新台幣貳萬元整(含住戶搬家遷入或遷出)。係買方房屋裝潢後應清除廢棄物或損害賠償之保證金，裝修完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢施工保證金中扣除，買方不得提出異議，不足部分買方並應補足；若無損害本大樓各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經管委會或賣方簽認後始可申請無息退還裝潢施工保證金。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、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，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方辦理交屋時，如發現本房屋有瑕疵或室內工程有未盡事宜，買方應載明於點收文件上，由賣方於合理期限內負責修繕，買方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。

四、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。

五、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，倘買方自交屋通知日起算十五日內未完成辦理交屋手續，則本戶房

地視為點交完成，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 六、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，均應負擔本戶之水電費、公共水電費及清潔管理費、公共維護費用、社區管理費、本戶瓦斯基基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 七、本大樓共有使用部分之相關公共設施，賣方依相關法令協助本大樓全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，依據公寓大廈管理條例第36條11項及第57條之規定，應由社區管理委員會或推選管理負責人點交及接管，買方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。

第十九條：分管約定

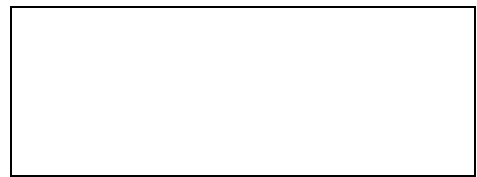
- 一、本大樓之汽車停車空間依相關法令劃定，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。汽車停車位分管約定另詳「附件七：汽車停車位分管同意書」。
- 二、本大樓使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間(頂蓋型開放空間、人行步道、廣場)、公共設施(綠地、停車空間)、公共設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，日後買方如以任何方式將產權移轉予第三人時，應明確告知該第三人上述條件之約定，並使該第三人繼受上述約定。
- 三、本大樓使用執照之建築基地範圍內，依法設置「開放性空間及友善空間」可連通道路並開放供公眾通行及休憩之空間，需對大眾開放使用，「非住戶」也都可以進來使用，並非本大樓住戶

專享，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

- 四、本大樓第一層設置自行車停車位及建築基地範圍內開放性空間設置自行車停車位，統一點交於社區管理委員會管理使用及負責維護、定期保養、安全檢查、更換零件等。
- 五、本大樓地下一層垃圾車暫停車位，統一點交於社區管理委員會管理使用及負責維護。
- 六、本大樓地下一層機車位，統一點交予社區管理委員會管理使用。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。
- 七、本大樓空地及露台，買方同意由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對空地及露台僅作為庭園花園使用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損於社區住戶之行為，買方已知悉並同意，詳如「附件三之一、三之二、三之三建造執照平面圖所示範圍」。
- 八、約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- 九、本大樓之一樓門廳、共用部分、水電設施、機械設施、消防設施…等，一樓之車道出入口及其他公共設施，供全體住戶共有使用，由本大樓管理委員會管理。
- 十、各棟各自之電梯間、樓梯間、走道、電梯機房、水箱、雨遮等由各該棟之承購戶共有使用，並由社區管理委員統一管理。
- 十一、依本約約定，買方即為所有權人登記人（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，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或次之

任何人（含承租人、借用人），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，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。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約「附件十三：社區管理規約」，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，非經相關權利人之同意，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負責賠償責任。

★買方就本條分管特約同意簽名：



第二十條：共有部分之點交

- 一、賣方依相關法令應協助本大樓全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，買方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 二、賣方應於取得使用執照日起六個月內完成本大樓公共設施，管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第57條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測無誤後，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、廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電機械設施、消防管線圖說等資料移交之，因非可歸責於賣方之事由致管理委員會或管理負責人未能接收，及非可歸責於賣方之事由致未成立管理委員會或未選任管理負責人而不能接收者，視為已由全體區分所有權人接收，買方無條件同意賣方得逕為結束代管責任。
- 三、為維護本大樓之公共安全及清潔衛生，買方同意本案之維護管理工作，於管理委員會成立前委由賣方安排可靠之管理顧問公司接收公共設施並直接維護管理。買方並同意自交屋日（包括視

為點交日)起分擔本大樓管理、維護、水電等一切公共費用。

四、第一屆管理委員會之職權，除依「附件十三：社區管理規約」之約定，並應執行下列事項：

(一) 賣方與管理顧問公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。

(二) 管理委員會成立一個月內，自管理顧問公司完成接收公共設施，並與之結算管理費用之收支。

(三) 管理委員會應委託專業社區管理維護公司向地方主管機關申請成立報備及配合賣方辦理公用水、電、電信之登記名義變更。

五、基於維護本大樓生活品質及確保公共設施保持正常運作下，買方同意本大樓之公共設施用電(小公：各棟樓梯間等)，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共電費分攤至各戶。

六、賣方應依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金(依實際存入專戶之數額為準)，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共同使用部分及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本大樓管理委員會。

七、為維持本大樓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約定內容詳如「附件十三：社區管理規約」之規定。

八、管理委員會依法成立後，為執行財務運作、管理費收繳、管理及維護業務等，賣方遵守中華民國「個人資料保護法」相關要求，僅提供管理委員會承購人資料(承購人之姓名、汽車位號碼、坪數、電話號碼、聯絡地址)，其他個人資料如身分證字號或出生年月日等，由買方交屋後自行至社區管理中心登記填寫。

★買方確認並同意簽名：

第二十一條：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)自核發使用執照日起負責保固三年，防水部分(如：各陽台、露台、浴室及門窗)自核發使用執照日起負責保固五年，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。

三、社區共同使用部分及公共設施自賣方通知點交(含視為點交完成)予社區管理委員會或管理負責人之日起(縱社區管理委員會或管理負責人遲延點交，仍以通知點交日起算)負責保固一年。

四、本條第一項規定若因買方使用維護不當、天災或裝修破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭…等)或因不可抗力或因自然耗損(例如：燈泡、電池等使用耗損)等非可歸責於賣方之事由而毀損者，不在保固範圍內，應由買方自行負責。

五、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第二十二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以交屋日為準，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自用住宅課稅之基本稅額，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，並依自用住宅法定稅率及年度月份日數比例分算稅額，賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟房屋稅開徵時由買方自行繳納。

第二十三條：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，土地增值稅由賣方負擔，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、雙方同意以房屋評定價格作為本約房屋之申報移轉價格，雙方同意按賣方指定日期辦理，買方不得以任何理由拒絕。但買方未依第十六條規定備妥申辦文件及不依賣方指定日期辦理，以致發生契稅怠報金及滯納金等，悉由買方負擔。
- 三、在所有權移轉登記以前有關不動產之應繳稅捐均由賣方負擔；以後則由買方負擔。
- 四、本條款所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- 五、房屋產權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 六、所有權移轉及抵押權設定登記規費、印花稅、契稅、公證費、贈與稅（買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費及各項規費、貸款保險費、實價登錄申報及各項附加稅捐由買方負擔。
- 七、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。
- 八、買方應於通知使用執照取得時將前項等費用及第十八條預收款項共 萬元交由賣方統一代繳，並於交屋時結清，憑正式收據多退少補。

上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

第二十四條：違約之處罰

- 一、賣方違約罰則
 - （一）賣方違反「主要建材及其廠牌、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，賣方除退還所收之

房地價款及遲延利息外，並應賠償本約買賣總價百分之_____之違約金（不得低於百分之十五），但若買方所繳價款未達本約買賣總價之百分之_____時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。

二、買方違約罰則

倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買、不按照契約約定之日期付款、未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：

- （一）賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款百分之_____為違約金（最高不得超過百分之十五），但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

★買方確認並同意簽名：

- （二）本戶標的物由賣方收回自行處分，買方絕無異議並願拋棄本契約所約定之一切權利請求權及抗辯權。若賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章代為撤銷申報，其因而增加之稅費及損失均由買方負擔。
- （三）若賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理所有權移轉登記歸還賣方所有，以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），逕將所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定，買方並負擔所需之一切稅費及增加之費用，買方無異議，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及訴

追費用（含委請律師代理訴追及強制執行之一切費用）。

- 三、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。
- 四、買方雖無其他違約事由，但卻無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付者，賣方得以書面催告買方於七日內提出賣方可接受之擔保，逾期或所提出之擔保無法獲得賣方同意者，賣方得解除契約，並依據本條第二項辦理。

第二十五條：房地轉讓條件

- 一、本契約簽定日起買方即為產權登記名義人，不得更換他人。倘買方為未成年，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任，且買方成年後，其連帶保證責任仍不受影響。
- 二、買方依本約所取得或負擔之權利義務，於使用執照取得前及需繳清已屆期之各期應繳款項，非經賣方之書面同意，不得變更登記名義人及不以本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則視為買方違約，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，均視同買方違約，就以上違約事項賣方得逕行解除本契約，買方並需負賣方因而所受之損害賠償責任。
- 三、若經賣方書面同意買方本條第二項之行為時，除應依賣方規定條件辦理各項手續外，其因此所生之各項稅費，除由買方負擔繳納外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之一之手續費（轉讓予配偶或兄弟姐妹或直系血親間，則免收手續費，但僅以一次為限，本轉讓手續為以簽認讓渡書方式辦理，原契約書將不更名），買方並承諾本約所定各項權利義務，由受讓人全部承受，不得異議。
- 四、買方依本條約定所為之轉讓以一次為限，買方應於轉讓前充

分告知受讓人，其已不得再依本項約定為轉讓，倘受讓人就此對賣方有所請求，悉由買方負責。

第二十六條：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。

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。

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。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之森築開發股份有限公司（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，請詳閱「附件十五：預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本」。

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，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。

第二十七條：賣方之瑕疵擔保責任

賣方保證本約買賣之房地產權清楚，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，並應負責於交屋以前理直，不得使買方權益絲毫受損，否則應負損害賠償及其他法律上之責任。

第二十八條：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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方，買方不得再作任何異議或請求。

第二十九條：繼受效力約定

- 一、本約（包括附件）約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；於房地有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務至賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。
- 二、為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，買方願遵守「附件十三：社區管理規約」之約束。又社區規約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，需列入交待。
- 三、買方同意第十五條、第十九條約定及本約其他有關區分所有權人共有產權之使用管理約定，視為各區分所有權人相互間對於共有物使用管理之特約，買方及其繼受人均應受其約束，需列入交待。

第三十條：通知及送達約定

雙方通訊地址以本約所載地址為準，如有變更，應即時以書面掛號通知對方，否則因此無法送達或遭拒收或無人收受，致使函件退回者，均依郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十一條：合意管轄法院

如因本約而發生訴訟時，雙方同意以買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條：附件效力契約分存及頁數

- 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、本契約之一切規定對於雙方權利義務繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力。
- 三、契約之附件，為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方均應共同遵守履行，如有任何一部分不履行，視同違約。
- 四、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買賣雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十三條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、不動產業界習慣、社會一般善良習俗行之習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十四條：附件

- 「附件 一」付款明細表：房地買賣價款
- 「附件 二」訂購戶平面圖（建造執照平面圖）
- 「附件三之一」地上1層建造執照平面圖暨約定專用管理範圍示意圖
- 「附件三之二」地上2層建造執照平面圖暨約定專用管理範圍示意圖
- 「附件三之三」地上3層建造執照平面圖暨約定專用管理範圍示意圖
- 「附件三之四」地上4～7層建造執照平面圖
- 「附件三之五」地上8層建造執照平面圖
- 「附件四之一」地下1層建造執照平面圖暨停車位空間圖
- 「附件四之二」地下2層建造執照平面圖暨停車位空間圖
- 「附件四之三」地下3層建造執照平面圖暨停車位空間圖
- 「附件 五」屋突一層建造執照平面圖
- 「附件五之一」屋突二、三層建造執照平面圖
- 「附件 六」建造執照影本
- 「附件 七」汽車停車位分管同意書
- 「附件 八」委辦貸款委託書
- 「附件 九」自洽貸款協議書
- 「附件 十」直接撥款或授權取款同意書

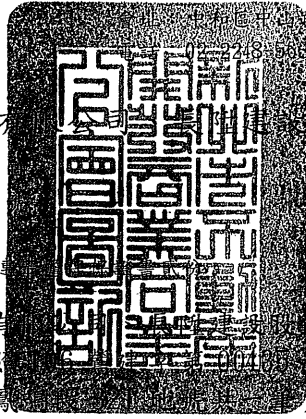
- 「附件 十一 」委託代刻印章同意書
- 「附件 十二 」建材設備
- 「附件 十三 」社區管理規約
- 「附件 十四 」個人資料保護法告知事項
- 「附件 十五 」預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本

上開契約事項已明列本契約中，買賣雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件，標的物內容、範圍及賣方銷售人員、簽約經辦人員，承諾事項也明列本契約中，任何口頭承諾、片面承諾或約定概不生效，一切權利及義務皆以本契約書約定為標準，取代先前一切口頭書面約定，恐口無憑，特立本契約書一式兩份，雙方各執一份為憑。

附件十五 預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本

.....

新北市不動產開發商業同業公會 函



中橋區中橋路2段118號3樓之2
248-5688 傳真：2248-5691

受文者：文森建設股份有限公司

發文日期：中華民國 109 年 8 月 26 日

發文字號：新北不動產字第 109061 號

速別：普通

附件：申請資料影本拾壹份、同業連帶擔保證書格式貳份

主旨：有關文森建設股份有限公司「新北市政府工務局建造執照（執照號碼：新北建執字第 109061 號）建照案（基地坐落：新北市鶯歌區鳳鳴路 118 號）擬由森築開發股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符中華民國 107 年 3 月 12 日內政部（內授中辦地字第 1071301704 號）公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司中華民國 109 年 7 月 24 日申請案辦理(本會收件編號：109013)。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審議委員會」於中華民國 109 年 8 月 20 日第 4 屆第 1 次會議審核後，認定尚符旨揭內政部規定。
- 三、長陞建設股份有限公司於 109 年 2 月 19 日變更負責人為蔡裕隆，建造執照起造人長陞建設股份有限公司負責人並未辦理變更仍為宋守智，因建造執照影本與本會核備函均為房屋土地預售契約之附件一部分，請貴公司配合公司負責人變更，辦理建造執照起造人負責人變更，並於完成起造人負責人變更後，應將變更後建造執照影本送本會備查。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份（如附）。
- 五、請於文到後 10 日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號

預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本

回寄予本會，俾供查詢。

正本：文森建設股份有限公司、長陞建設股份有限公司。

副本：森築開發股份有限公司。

理事長

廖志鴻

預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本

1070705 版

同業連帶擔保保證書

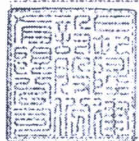
- 一、緣文森建設股份有限公司、長陞建設股份有限公司(以下簡稱推案公司)已領得新北市政府 106 年 12 月 13 日 106 營建字第 00435 號建造執照，基地座落新北市 鶯歌區鳳鳴段 小段 321 地號共 1 筆土地上興建房屋並對外預售(預售案名為「森悅」);以下簡稱本建案)。
- 二、森築開發股份有限公司(以下簡稱保證公司)，茲同意就推案公司完成本建案及交屋等債務提供同業連帶擔保，並擔任推案公司在本建案之連帶保證人。本建案預售屋買賣契約書之買方(以下簡稱買方)，得向保證公司請求依約完成本建案後交屋，保證公司不得為任何異議，亦不得向買方要求任何費用或補償。
- 三、保證公司就本建案提供同業連帶擔保一事，經新北市不動產開發商業同業公會就推案公司及保證公司於申請審查時依規定所提出之各項文件資料審核後，認定尚符內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」。
- 四、推案公司與保證公司爰依內政部頒訂之「預售屋買賣定型化契約書範本」第六條之一、「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第七條之一等規定，共同簽署本保證書並提供本保證書影本予本建案買方留存。

立保證書人

推案公司：文森建設股份有限公司
 代表人：簡君玲
 統一編號：



推案公司：長陞建設股份有限公司
 代表人：蔡裕隆
 統一編號：



提供連帶擔保公司：森築開發股份有限公司
 代表人：魏夢麟
 統一編號：



中華民國 年 月 日

109. 8. 28