

契約審閱權：

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：_____

『聯硯繪』土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：聯硯建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「聯硯繪」土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 土地標示

座落於新北市淡水區關渡段 479 等六筆地號土地內之建築基地，基地面積共計 809.94 平方公尺，(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)，都市計畫使用分區為第四種住宅區。

第三條 土地買賣面積及認定標準

買方購買「聯硯繪」第 棟 樓房屋乙戶之土地持分為壹拾萬分之 ，土地持分面積為 拾 點 平方

公尺（約 拾 點 坪），計算方式係以本戶專有面積
拾 點 平方公尺（約 拾 點 坪）與全區專
有部分總面積約 平方公尺（約 坪）
比例計算(其持分權利之計算依據如下)。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。

- 一、本戶房屋應有之土地持分面積為基地總面積乘以本戶房屋專
有面積與全區專有面積之比例而得。
- 二、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之
持分總表所列為準。
- 三、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。

第 四 條 誤差及其價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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
地部分價款，除以該面積所計算之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，
賣方則一次無息退還已收價款。

第 五 條 土地買賣總價

本契約土地買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第五條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式處理：

■ 不動產開發信託

由地主及建商將建案土地及興建資金信託予瑞興商業銀行股份有
限公司信託部執行履約管理。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影
本予買方，其相關信託內容請參閱信託證明書(附件三)及不動產

開發信託告知書(附件三之一)。

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_____公司(同業同級之公司)相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約可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建築開發商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。

第六條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。買方應依附件（一）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、買方就附件（一）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者(含減少貸款)，其原預定辦理貸款之金額或減少貸款之金額應於賣方申報房屋移轉契約之日支付賣方。
- 三、依本條付款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。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，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達十日內仍未繳付時，即視為買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）

第七條 貸款約定

- 一、附件（一）『付款辦法表』中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約第六條第二項之約定付款，賣方始辦理產權登記予買方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時書立『委辦貸款契約書』（如附件二）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、本契約第五條總價款內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，

由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

四、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定地政士依下列約定辦理。買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

七、本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有本契約連帶之「聯硯繪房屋預定買賣契約書」之第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應

有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

八、本條第六項之賣方通知交屋日，即賣方於買方通知金融機構核撥貸款時之當日作為賣方通知交屋日。

第 八 條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 四、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。
- 五、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第 九 條 土地產權登記及期限

有關本契約土地持分之產權申報、移轉登記、抵押權設定及辦理貸款等手續，買方同意委由賣方指定地政士統籌辦理，其約定如下：

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。由

賣方指定地政士開始辦理所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地現值及公契之價格，並以移轉現值申報日作為公定契約書之日期。

二、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）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。

（二）辦理貸款者與不貸款者應提出辦理所有產權登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），辦理各項手續，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，以擔保該部分買賣價金之確實履行；該擔保本票之到期日買方授權賣方填載，其後貸款金額倘因買方因素而未獲領取者，賣方得逕向法院申請本票強制執行；買方不得以任何理由終止或否認本票授權之效力。賣方取得金融機構貸款金額後，應無條件返還該本票予買方。

（三）本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉登記前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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。。

五、賣方違反第一項之規定，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。

第十條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約完成本契約土地產權登記，且買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，買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，本契約則由買賣雙方各自保存。

第十一條 特別約定事項

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。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。
- 二、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清償塗銷之。倘賣方遲延並逾期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第十二條違約之規定辦理。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 四、本契約土地買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地（含共用及約定專用等）之使用管理同意依房屋預定買賣契約書附件之分管特約及賣方及聯碩建設股份有限公司之規劃

原則使用，本契約約定視為共有人間對前開共有部分使用管理之分管特約，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，任何讓與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，該讓與人應負責解決，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；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。

- 五、買賣雙方相互所為之徵詢、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，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。
- 六、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任。
- 七、本土地預售價款之履約擔保方式，同房屋預定買賣契約書之第六條之一『履約擔保機制』約定。

第十二條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十一條第一項「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。
- 二、買方依第一項解除契約時，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，並應同時賠償本契約買賣總價百分之_____（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，則以買方已繳價款為限。
- 三、買方違反有關『付款條件及方式』之規定，買賣雙方並得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式

辦理：

- (一) 賣方得沒收依房地總價款之百分之_____ (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。
- (二) 本戶土地由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切請求權及抗辯權。倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。
- (三) 倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有 (賣方亦得以買方預立過戶返還之書類及印鑑證明，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】，逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定)，費用及稅費均由買方負擔。

四、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第十三條 轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約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賣方同意，惟賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____ (最高以千分之一為限)之手續費，其受讓人則須繼受買方已履行本契約各條款項之效果。

★買方簽名確認：

第十四條 相關契約及附件

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

二、土地買賣契約所列之賣方，係土地所有權人之一，買方同意依地政士(代書)實際登記之土地出賣人為契約之主體。本契約土地上之房屋由買方另向聯硯建設股份有限公司（以下稱聯硯公司）價購，且本契約同買方與聯硯公司簽訂之「聯硯繪房屋預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

第十五條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣、平等互惠及誠信原則處理之。

第十六條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第十七條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）

- 附件：
- 一、 付款辦法表。
 - 二、 委辦貸款契約書。
 - 三、 不動產開發信託證明書
 - 三之一、不動產開發信託告知書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：(O)： (H)：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：聯硯建設股份有限公司

法定代理人：吳文福

統一編號：69461436

電 話：03-3568839

通訊地址：桃園市桃園區新埔六街 97 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權：

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：_____

『聯硯繪』房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：聯硯建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「聯硯繪」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房屋及停車位標示

一、房屋標示：座落於新北市淡水區關渡段479等六筆地號土地內之建築基地興建之「聯硯繪」，(如因土地分割、合併或地籍圖重測等，則依新地號、新面積辦理產權登記)。本社區為地上十一層、地下四層之大樓，共計肆拾貳戶。新北市政府工務局核准之執照圖及產權登記項目用途為住宅區。

本戶房屋為「聯硯繪」第 棟 樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准109年9月22日，建造執照號

碼(109)新北市都建執照淡建字第 00409 號（建造執照影本詳附件一，本戶核准之房屋平面圖影本詳附件二）。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之汽車停車位屬 法定停車位 自行增設停車位，為地下第 ____ 層 平面式停車位 機械式停車位 無障礙停車位，依照建造執照圖說編號第 ____ 號之停車空間計 ____ 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 ____ 號車位共位，其車位規格為長 ____ 點 ____ 公尺，寬 ____ 點 ____ 公尺，高 ____ 點 ____ 公尺另含部分車道及其他必要空間，面積共計拾 ____ 點 ____ 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，依第三項之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准知該層停車空間平面圖影本如附件三）。（**機械車位長寬高尺寸採容車尺寸為準**）。

三、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。

附表、汽車停車位之面積計算：該型式車格面積加上（全區可售汽車停車位分攤之車道面積）除以（全區可售汽車位總車數）再除以(大公面積)即得持分比例為 ____ 分之 ____。本社區可售汽車停車位空間面積佔大公面積之比例為 ____ %。

四、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條 房屋面積

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪，計算至小數點第二位，第三位（含）以下四捨五入），包含：

- 一、專有部分，面積共計 佰 拾 點 平方公尺(約 坪)。
 - (1)主建物面積計 拾 點 平方公尺(約 坪)。
 - (2)附屬建物面積，即陽臺 拾 點 平方公尺(約 坪)。
- 二、共有部分面積計 拾 點 平方公尺(約 坪)。
- 三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。
- 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 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、樓梯間、電梯間、電梯機房、排煙室、蓄水池（水箱、消防水池）、消防幫浦室、台電配電場所、汙水處理設備、汙水、雨水機房、緊急發電室、電信室、機房及景觀澆灌機房、管委會使用空間、門廳、機車停車位及部分車道、屋頂突出物等其他依使用方式或法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 二、本案共有部分總面積計壹仟伍佰伍拾捌點零捌平方公尺（約肆佰柒拾壹點參貳坪）；專有部分總面積計貳千玖佰零參點參陸平方公尺（約捌佰柒拾捌點貳柒坪）。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(註)而為計算，其面積係以本「聯硯繪」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
註:面積之分攤計算方式係依（本戶專有部分面積）除以（全區專有部分面積）所得之值乘以扣除全區車位持分後之公設持分（即每戶公設持分）再乘以全區公設總面積總和即得。
- 三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

第 五 條 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（以下稱「管理條例」）第五十六條第三項之規定計算。

- 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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、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，買方得解除契約，賣方則一次無息退還已收價款。

第六條 房屋買賣總價

本契約買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整（本價款含不含汽車停車位價款，另含營業稅在內。）。

一、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

（一）專有部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。

（1）主建物部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。

（2）附屬建物部分：新台幣 拾 萬 仟元整。

（二）共有部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。

二、汽車停車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。

三、前開價款不包括本契約第十五條之費用。

第六條之一 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

由地主及建商將建案土地及興建資金信託予瑞興商業銀行股份有限公司信託部執行履約管理。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影本予買方，其相關信託內容請參閱信託證明書(附件十)及不動產開發信託告知書(附件十之一)。

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_____公司（同業同級之公司）相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約可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建築開發商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。

第七條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。買方應依附件（四）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、買方就附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者(含減少貸款)，其原預定辦理貸款之金額或減少貸款之金額應於賣方申報房屋移轉契約之日支付賣方。
- 三、依本條付款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。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，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達十日內仍未繳付時，即視為買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）
- 四、買方同意有關本約之各項款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

第八條 貸款約定

- 一、附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約第七條第二項之約定付款，賣方始辦理產權登記予買方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時書立『委辦貸款契約書』（如附件五）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、本契約第六條總價款內之部份價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 四、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
- (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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定地政士依下列約定辦理。買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 七、本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設

定抵押權後，除有本契約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

八、本條第六項之賣方通知交屋日，即賣方於買方通知金融機構核撥貸時之當日作為賣方通知交屋日。

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

本契約地下層共四層，總面積約壹仟玖佰肆拾點肆肆平方公尺（約伍佰捌拾陸點玖捌坪）扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約伍佰零貳點貳伍平方公尺（約壹佰伍拾壹點玖參坪）由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，其使用應依本契約（含附件九之分管特約）約定方式使用。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本房屋建築結構種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照建築主管機關核准之建照號碼為(109)新北市都建執照淡建字第 00409 號（建造執照影本詳附件一）之圖說為準。

- 二、 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件（六）之建材設備表施工，除經買方同意，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件六所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、 前項材料之檢測，應符合使用時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，應依法負責。
- 五、 賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依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、 本房屋之建築工程於簽訂本契約時已開工，依建造執照所載之預定竣工日期為民國 113 年 7 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，並取得使用執照；買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照時以領取使用執照日為完工日；領取使用執照日起六個月內通知買方交屋（指各戶專有部分），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。
- 二、 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。若逾期三個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違

約之處罰規定處理。

第十二條 建築變更設計之處理

一、賣方變更設計

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、瓦斯（如有）之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照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需另行變更設計時，買方同意依其變更。
- (二) 敷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，在不影響買方之居住使用及改變本契約建材之情況下，買方同意賣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、進排風設備、管理員室、配電室、電信機房、污水處理設備及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - 2、本社區大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公共空間等設施、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變本契約建材之情況下，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) 為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，在不影響買方之居住使用及改變本契約建材之情況下，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) 本契約之建築物，買方同意賣方就未售出戶於必要時有權辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

第十三條 驗屋

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續；另，契約及廣告圖說所示之公共設施、中庭花園及圍牆等（如有）工程，買方同意賣方自使用執照領取日起六個月內完成，並同意統一交由管委會點交。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。買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含金融貸款)。

上述接通自來水、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。本建物全棟採電力供給，無瓦斯配管。

二、驗屋標準

- (一) 泥作粉刷：每 1.5 公尺×1.5 公尺牆面平整誤差值±3mm 以內視為合於標準。
- (二) 地、壁磚：每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範之。單磚五處(四個邊角及中心點)黏著度有三處(含)黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度±3mm 內係屬正常，視為合於標準。
- (三) 室內油漆(不含天花板)：依二底二度施工法施作即視為合於標準(即批土、砂磨為二底，底漆、面漆為二度；壁面伸縮細紋係屬正常不得視為瑕疵)。
- (四) 各戶建材(如飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- (五) 各戶浴室及廚房天花板上方，一律為混凝土素面，不另做泥作粉刷或油漆。
- (六) 浴室及陽台地磚(含露臺)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，不得要求變更洩水坡度。

- (七) 全棟陽台考量有頂蓋無施作防水，僅作地磚洩水，客戶同意為制式施作方式，不得要求加作防水或驗屋時淹水測試。
- (八) 全棟窗戶抗風壓強度僅提供實驗室模擬實際風雨試驗報告，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。
- (九) 牆面泥作因所處地區濕度不同，不得以牆面含水量多寡列為缺失拒絕交屋。
- (十) 淋浴拉門為乾溼分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

- 一、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，由賣方指定之地政士開始辦理所有權移轉登記予買方，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之價格。
- 二、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一) 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。
 - (二) 辦理貸款者與不貸款者應提出辦理所有產權登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），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，以擔保該部分買賣價金之確實履行；該擔保本票之到期日買方授權賣方填載。其後貸款金額倘因買方因素而未獲領取者，賣方得逕向法院申請本票強制執行；

買方不得以任何理由終止或否認本票授權之效力。賣方取得金融機構貸款價金後，無條件返還該本票予買方。

(三) 本項各款應付費用如以票據支付，應在辦理產權移轉登記前全部兌現。

- 四、第一項之辦理事項，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。
- 五、賣方違反第一項之規定，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。

第十五條 稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、買賣雙方同意依新北市政府地方稅務局核定之房屋公定價格作為申報契稅之價格，並以申報日作為公定契約書之日期。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 四、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。
- 五、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。買方應預繳每戶壹萬元之管理基金及預收六個月之管理費（1、依房

屋總坪數計算每月每坪新台幣 捌 拾元整，2、平面停車位每月每位新台幣 陸 佰 伍拾元整，3、機械停車位每月每位新台幣 玖 佰元整）、有線電視配線費用（若有）、各項規費及依法令規定由買方繳納之稅費等（本項費用暫定新台幣_____拾_____萬元整），將來除預繳六個月之管理費於本社區公設點交完成時由賣方與社區管理委員會依本契約第十九條第五項第三款結算外，其餘依實際費用於交屋時結清，多退少補。

六、如買方未依期限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。

七、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶管理費、水電費、公共水電費、共用部分應分攤水電費、社區管理、清潔維護費用等，若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害概由買方自行負責，如於三十日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起上列費用均由買方負擔。

以上稅規費暨其他費用應由買方依約依習慣負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。惟可歸責之事由致使雙方解除契約時，因逾期產生之上述費用，由可歸責之一方負擔。

第十六條 通知交屋及相關文件之條件及期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，於交屋時雙方應履行下列義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。

（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）買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款(含交屋保留款)、依前條應付稅費、規費、遲延利息、預繳之

管理費等，並完成一切交屋手續。

(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。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到賣方通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，逾期則賣方不再負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由買方承擔。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十九條第一項及附件（七）『美化約定書』就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化等），則依本契約第十三條第一項之期限內完成（第十一條第一項之遲延排除條款於此亦適用）；買賣雙方並同意依據本契約第十七條第二、三項之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為拒絕辦理交屋。
- 五、買方未辦妥交屋手續不得擅自遷入、裝修、搬運物品者。
- 六、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶及任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任，並於修繕完成後始得申請退裝潢保證金。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方

按月繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選之管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施等各類管線進行檢測；確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說(含修正部分)、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任，由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十九條第一項及附件（七）『美化約定書』）部分，亦同時由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利。
- 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）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

第十八條 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安全部分等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地

磚、水電、防水、廚具、瓦斯爐、烘碗機、衛浴設備等)負責保固一年，防水保固五年，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、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成(含視同點交完成)予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，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安全部分等)負責保固十五年，固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等)保固一年，，防水保固五年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。

三、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、如為裝潢戶，則裝潢部份不屬賣方保固範圍內。

五、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如，水電開關、燈具之耗損、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，公共設備社區未善盡管理維護、保養時均不在保固範圍內。

第十九條 特別約定

一、為加強實用、美觀及安全管理，買方同意賣方就本社區壹樓入口、公共服務空間、基地內通路、梯廳、廊道、屋頂平台等增(改)建為入口門廳、中庭景觀或其他實用、美化之公共空間，雙方同意另行簽立如附件(七)『美化約定書』。買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(該部分為賣方增建贈送性質)。

二、社區若有一樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台或花台，縱使依法不予辦理所有權登記，其專有空地，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或花、露台之各戶永久管理維護及無償使用，買方無異議；上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告

物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。此部分因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。

三、買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。交屋前除賣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，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

四、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之社區規約(如附件十)，並同意本契約附件(九)之『分管特約』亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。

五、賣方依據「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員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) 買方應於交屋同時以現金預繳**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，其費用自裝潢保證金中扣除，買方不得提出異議，若有不足買方並應補足；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，經賣方派駐工地代表及社區管理服務人員或管理委員會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，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。為利於社區移交作業相關款項撥付，俟管理委員會正式成立後，買方同意由賣方移交裝潢保證金至【**聯硯繪社區管理委員會**】之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向

【聯硯繪社區管理委員會】辦理退款手續。

★買方簽名確認：

--

(三) 賣方於前述代管理期間內，買方及其他區分所有權人應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由本契約第十五條第三項，約定本戶預繳管理費為新台幣_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。(自本社區第壹戶通知交屋日起，由賣方擔任本社區共有部份管理人。上項「預繳管理費」係為支付此代管期間，買方自交屋日起依約應分擔之管理費。俟正式管理委員會成立，公設檢視完成，扣除社區管理必要之公共水電費、各戶應負擔之管理費...等管理期間所支出之費用後，餘額由賣方無息移交予管理委員會依法管理及運用或依社區規約之規定，退回該戶或續扣抵該戶之管理費)。

- 六、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，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、外牆燈光計劃等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。
- 七、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買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，與賣方無涉。

第二十條 轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約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賣方同意，惟賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之____(最高以千分之一為限)之手續費，其受讓人則須繼受買方已履行本契約各條款項之效果。

★買方簽名確認：

第二十一條 其他約定事項

- 一、賣方保證交屋時產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。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。
- 二、本契約房屋賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款同時，即負責將本戶房屋清償塗銷之。倘賣方遲延並逾期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第二十二條違約之處罰規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責理清，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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無息一次退還買方。
- 五、買賣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。

六、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任。

第二十二條 違約之處罰

- 一、賣方違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十一條第一項『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，及為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，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，並應同時賠償本契約買賣總價百分之_____（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，則以買方已繳價款為限。
- 四、買方違反有關『付款條件及方式』之規定，買賣雙方並得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - （一）賣方得沒收依房地總價款之百分之_____（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。
 - （二）本戶房屋由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切請求權及抗辯權。倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。
 - （三）倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（賣方亦得以買方預立過戶返還之書類及印鑑證明，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】，逕將房地產權過戶返

還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定)，費用及稅費均由買方負擔。

五、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十三條 本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十四條 買方授權委由賣方指定地政士代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』（附件八），以作為本契約買賣之（一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更（二）稅捐申報或撤銷相關手續之用（三）申辦自來水、台電申請過戶或變更使用（四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十五條 相關契約及附件

一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

二、本契約房屋之土地由買方另向聯硯建設股份有限公司價購，土地買賣契約所列之賣方，係土地所有權人之一，買方同意依地政士(代書)實際登記之土地出賣人為契約之主體，且本契約同買方所簽訂之「聯硯繪土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

第二十六條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣、平等互惠及誠信原則處理之。

第二十七條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約審閱及分存

- 一、 本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準。
- 二、 本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

- 附件：一、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋平面圖影本。
- 三、地下室汽機車位置編轄圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、美化約定書。
- 八、委刻印章同意書。
- 九、分管特約（含停車位分管同意書及約定專用示意圖一張）。
- 十、不動產開發信託證明書。
- 十之一、不動產開發信託告知書
- 十、社區規約（草約）。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：(O)： (H)：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：聯硯建設股份有限公司

法定代理人：吳文福

統一編號：69461436

電 話：03-3568839

通訊地址：桃園市桃園區新埔六街97號17樓

中 華 民 國 年 月 日