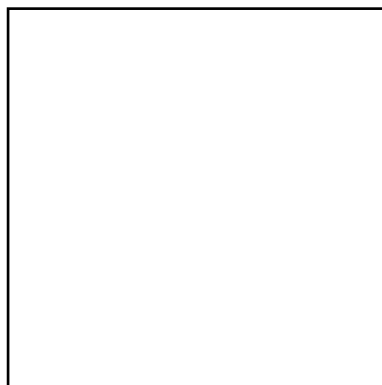


冠德天韻

 BUILD THE FUTURE

本買賣契約書如有任何增刪修改須經
賣方以本銷售專用章用印後方生效力

印模



目錄 CONTENTS

第壹章	總則篇.....	1
第貳章	買賣標的篇.....	3
第參章	價款篇.....	9
第肆章	施工篇.....	17
第伍章	產權篇.....	22
第陸章	交屋篇.....	27
第柒章	違約罰則篇.....	34
第捌章	社區管理篇.....	38
第玖章	其他約定篇.....	41
第拾章	附件篇.....	49

第壹章 總則篇

「冠德天韻」房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：冠德建設股份有限公司 法定代理人：馬志綱

簽約日期：中華民國_____年_____月_____日

茲為買方承購賣方興建之『冠德天韻』（以下稱本案建築物或本社區）房屋土地預定買賣事宜，經雙方合意訂定買賣契約（以下稱本契約），約定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日，審閱期間至少 5 日以上。

（買方簽章：_____）

（賣方簽章：冠德建設股份有限公司 法定代理人：馬志綱）

第二條：廣告效力

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及本預售買賣契約書之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第貳章 買賣標的篇

第三條：房地標示

- 一、建照號碼：新北市政府工務局 106 年 5 月 9 日核准建造執照 106 重建字第 00206 號（建造執照影本如附件一）。
- 二、土地座落：新北市三重區五谷王段 199 地號等 1 筆土地，面積共計 3,882.8 平方公尺（約 1,174.55 坪）使用分區為都市計畫區內住宅區。
- 三、房屋座落：於前項土地上興建之本案建築物，編號_____棟 _____樓第_____戶（共計_____戶），（以下稱本房屋，房屋平面圖影本如附件二）。

四、停車位：

（一）停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 本案共計規劃 200 部平面車位（地下一層 22 位，地下二層 62 位，地下三層 58 位，地下四層 58 位），其中 3 部行動不便汽車位劃入社區大公，餘 197 部汽車停車位劃為停車空間公設。停車空間為共有部分且無獨立權狀，包含一層至地下四層車道、汽車停車位及其他必要空間，面積共計約 7296.20 平方公尺（約 2207.10 坪）。每部車位占停車空間公設之持分比例為 $1/197$ ，面積約為 37.04 平方公尺（約 11.20 坪）。
 - 1-1. 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 1-2 目之比例計算之（計算方式： $7,296.20$ 平方公尺 \times $1/197=37.04$ 平方公尺）。
 - 1-2. 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。

- 1-3. 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。

2. 買方購買共_____位停車位，如下表所列：

樓層	編號	車位類型	規格
地下_____層 平面式 無獨立權狀	_____	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input type="checkbox"/> 寬 2.5 公尺 / 長 5.5 公尺 / 高 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 寬 2.5 公尺 / 長 6.0 公尺 / 高 2.1 公尺
地下_____層 平面式 無獨立權狀	_____	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input type="checkbox"/> 寬 2.5 公尺 / 長 5.5 公尺 / 高 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 寬 2.5 公尺 / 長 6.0 公尺 / 高 2.1 公尺

(二) 建造執照核准或最後變更設計核准之該層停車空間平面圖影本（如附件三）。

(三) 賣方保證本案建築物內設置之停車位皆符合建築法規規定，並依合約約定交付停車位；買方於簽定本契約前已確認所承購之停車位尺寸及位置符合需求，日後不得因自己所有之車輛尺寸或者個人停車技巧，要求更換車位位置或解除購買車位之約定。

五、本案建築物計地上層 21 層，地下層 4 層，共計 180 戶，賣方於本案建築物取得使用執照前得因銷售或規劃變更之理由，依法增、減當層或他層之戶數；買方不得要求合併其所購買

之房屋戶數。

第四條：房地面積

一、買方購買「編號_____棟_____樓」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為_____/10000。

(一) 土地持分之計算方式，按本房屋專有部分面積約為平方公尺（約_____坪）占本社區區分所有全部專有部分總面積約為 12,230.42 平方公尺（約 3,699.70 坪）之比例計算（註：或以其他明確計算方式列明）。

(二) 本基地土地如因分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、買方購買房屋面積：

專有部分		共有部分 (不含車公)	房屋面積 共計
主建物	附屬建物		
_____ m ² 【約_____坪】	附屬建物_____ m ² (約_____坪) 包括： 陽台：_____ m ² (約_____坪) 於 107 年 1 月 1 日前已申請建築執照者 雨遮：_____ m ² (約_____坪) 屋簷：_____ m ² (約_____坪)	_____ m ² 【約_____坪】	_____ m ² 【約_____坪】

(一) 主建物占本房屋登記總面積之比例_____ %。

(二) 雨遮及屋簷面積辦理登記但不計入買賣總價。

三、停車位編號及位置：詳附件三停車空間平面圖影本。

四、第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條約定互為找補。

第五條：共有部分項目及其面積分配比例計算

一、本條所稱共有部分係指：（不包含第三條第四項停車空間公設面積）

共有部分〈即大公〉，包含如下：

- (一) 地下四層：樓電梯廳及排煙室、消防機房、安全梯、進(排)風機房、機房、水箱等。
- (二) 地下三層：樓電梯廳及排煙室、機房、安全梯、進(排)風機房、水箱、水箱機房等。
- (三) 地下二層：樓電梯廳及排煙室、機房、安全梯、進(排)風機房、電信機房等。
- (四) 地下一層：樓電梯廳及排煙室、發電機室、台電配電所、機房、水箱、進(排)風機房、垃圾儲藏室、垃圾車位、機車停車區、防災中心、無障礙停車位(194、195及196號)等。
- (五) 一層：樓電梯廳、排煙室兼梯廳、安全梯、門廳、自行車停車空間、公共服務空間、管委會空間等。
- (六) 二~三層：樓電梯廳、排煙室兼梯廳等。
- (七) 四~二十一層：樓電梯廳、排煙室兼梯廳等。
- (八) 屋頂突出物：一層【樓電梯間、門廊及排煙室】、二層【樓梯間、消防機房及機械室】、三層【樓梯間、機械室】。

本共有部分面積約為 6,795.44 平方公尺〈約 2,055.62 坪〉。

其正確面積以使用執照核准，並經地政機關完成登記之面積為準。

二、前項共有部分之分攤與計算：

- (一) 屬本社區全部區分所有建物應分攤之共有部分。
- (二) 計算方式：本社區各戶建物之專有部分面積，與本社區全部區分所有建物之專有部分總面積之比例計算分攤。
- (三) 本社區全部區分所有建物之專有部分總面積約為 12,230.42 平方公尺(約 3,699.70 坪)。其正確面積以使用執照核准，並經地政機關完成登記之面積為準。

第六條：房屋面積誤差及其價差找補

- 一、本房屋面積依地政機關登記完竣之面積為準，如部分原可依法登記之面積，因簽約後法令變更，致無法辦理所有權第一次登記時，其面積仍應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算，並視同登記面積。
- 二、本房屋土地面積、主建物、或本房屋登記總面積與前項所指登記面積如有誤差，不足部分由賣方找補；其超過部分，買方以找補 2%(含)(至多找補不超過 2%)為限，雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物(不包括雨遮)、共有部分價款，除以各該登記面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。約定之面積較登記面積短少者，雙方僅負找補之義務，不構成物之瑕疵或債務不履行。
- 三、面積誤差之找補，依各項購買單價無息相互補貼價款，於通知交屋時一次結清。
- 四、土地面積、主建物或本房屋登記總面積較約定之面積如有誤差超過 3%者，買方得解除契約。

第參章 價款篇

第七條：房地總價

一、本契約總價款（含營業稅）：

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

項 目		價 款	土地、房屋 價款明細		土地：房屋 拆款比
房屋	主建物 部分		土地：		72：28
			房屋：		
	附屬建物 部份		土地：		72：28
			房屋：		
	共有 部份		土地：		72：28
			房屋：		
車 位		土地：		27：73	
		房屋：			

第七之一條：履約擔保機制

一、本預售屋辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

□ 不動產開發信託：由建商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。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。

□ 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：

(一) 本預售案依內政部 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 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』及『金融監督管理委員會 101 年 9 月 5 日金管銀票字第 10100274650 號函』辦理。

(二) 本案預售屋買賣價金已交付予臺灣土地銀行股份有限公司信託管理，並依信託契約約定開立本案信託專戶，專款專用本案預售屋買賣價金(詳附件十)，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。賣方應提供本款之信託契約影本予買方。

(三) 價金信託專戶：

銀行：臺灣土地銀行-三重分行

戶名：土銀受託冠德建設五谷王段預售屋信託專戶

帳號：730543-1500-

- 同業連帶擔保：
本預售屋已與____公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣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。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。
- 公會連帶保證：
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連帶保證協定，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。

第八條：付款條件及方式

- 一、買方應依『房地款付款明細表』（如附件六）之規定，於接獲賣方繳款通知單後7日內，以現金或即期支票如數繳清。
- 二、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，『房地款付款明細表』所載之第3期至第6期期款，每次通知付款時點應間隔20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。
- 三、買方收受第一項繳款通知單後未於其上所載期限內繳清期款或已繳之票據經提示無法兌現時，賣方得以存證信函或其他書函通知繳納。買方收受前述書面通知後5日內仍未繳清期款時，應自第6日起至清償日止，加計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清相關款項。

四、買方收受前項書面通知後二個月內或賣方取得使用執照後一個月內仍未繳清期款及遲延利息時，賣方得再以存證信函催告，送達 7 日後仍未繳納時，賣方得依本契約第二十二條約定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：以現金或貸款繳納期款之約定

一、本契約附件六『房地款付款明細表』第 5 期期款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整之支付，買方應於簽訂本契約時選定下列方式之一作為支付方式。若買方未選定支付方式，視為同意以第一款作為款項支付方式。如簽訂本契約後，欲變更支付方式，買方應另以書面通知賣方，且經賣方同意後辦理。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。

- 以現金一次支付者，買方交付價金後 3 日內，賣方始辦理所有權移轉登記。
- 以即期支票支付者，經提示兌現後 3 日內，賣方始辦理所有權移轉登記。
- 買方選擇與賣方往來銀行辦理貸款者，買方應委任賣方辦理貸款手續，並於簽訂本契約同時簽具『代辦貸款委託書』（如附件四）。賣方應以書面通知買方於指定地點辦理貸款手續及交付相關證件。賣方以書面通知後，買方未於指定時間內辦理貸款手續及交付相關證件者，視為買方未按期繳交期款，自賣方指定辦理貸款手續之翌日起負遲延責任。
- 向買方指定銀行辦理貸款者，買方應委任賣方辦理貸款

手續，並於簽訂本契約同時簽具『代辦貸款委託書』（如附件四）。賣方應以書面通知買方支付第 5 期期款，買方應於受通知後 7 日內洽妥指定貸款銀行且通知賣方代辦相關貸款手續。買方應配合辦理貸款手續及交付相關證件與賣方，如經賣方以書面通知後，買方未於指定時間內辦理貸款手續及交付相關證件者，視為買方未按期繳交期款，並自賣方指定辦理貸款手續之翌日起負遲延責任。倘買方指定銀行核貸之實際金額不足支付該期期款，買方應於銀行撥放貸款當日以現金補足差額，未補足者，應負遲延責任。賣方辦理所有權移轉登記予買方後，買方應於 3 日內通知銀行撥付貸款，若買方未於移轉登記完成後 3 日內通知銀行撥貸者，應負遲延責任。

- 二、前項約定款項，買方應直接匯/存入賣方指定之帳戶內，代賣方清償其未償債務並塗銷本房屋之抵押權。
- 三、買賣契約如訂有本條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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。
- 四、為擔保履行本契約約定繳款義務，買方收受賣方依本約第八條約定通知繳納『房地款付款明細表』之第 5 期期款後 7 日內，應開立與第 5 期期款同額之保證本票與賣方，作為買方為履行本契約全部付款義務之擔保。賣方應於買方依約定清償全部應付款項 3 日內，將所收執保管前述所有文件返還買方。
- 五、買方如違反本條約定，賣方除得終止委託代辦貸款外，並得停止所有權移轉事宜。
- 六、如買方選擇與賣方往來銀行辦理貸款支付『房地款付款明細

表』第 5 期期款，該銀行實際核貸金額低於第 5 期期款金額時，應依下列規定辦理：

- (一) 可歸責於賣方時：銀行實際核貸金額低於第 5 期期款、賣方不能補足不足額部分時，買方有權解除合約。賣方應於解除合約後，無息返還買方已繳納之價款。賣方亦得就差額部分提供比照原核貸之金融機構之承作利率條件、年限及還款條件之分期付款，由買方按月分期清償。
- (二) 可歸責於買方時：買方應於接獲賣方書面通知之日起__天(不得少於三十天)內，以現金一次補足差額或經賣方同意分期給付其差額。
- (三) 不可歸責於雙方時：
 1. 差額在第 5 期期款30%以內者，賣方同意以原核貸之金融機構之承作利率條件、年限及還款條件之分期付款，由買方按月分期清償。
 2. 差額超過第 5 期期款30%者，賣方同意以原核貸之金融機構之承做利率條件計算利息，縮短償還期限為__年(期間不得少於7年)，由買方按月分期清償；雙方亦均得解除契約，互不負違約責任。契約解除後，賣方無息返還買方已繳交之價款。
- (四) 如買方購買本契約位於新北市之房地而受申辦貸款當時『中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定』所規定之貸款銀行核貸成數限制(公司法人購置住宅貸款最高 4 成、自然人購置住宅貸款第三戶最高 5.5 成，第四戶以上最高 5 成)；或買方購買本契約房地總價超過 6000 萬元而受貸款銀行核貸成數限制(二戶以下房貸者最高 5.5 成，三戶(含)以上者最高 4 成)或其他任何因主管機關實施不動產信用管制措施致銀行實際核貸金

額低於第 5 期期款時，買方應於接獲賣方書面通知起 30 日內，以現金一次補足差額，否則賣方得依本契約第二十二條約定辦理。

七、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。

第肆章 施工篇

第十條：建築主要結構、主要建材及廠牌規格

- 一、本案建築物之建築構造種類（主要結構）係鋼筋混凝土構造，依政府主管建築機關核定之建照圖說施工。
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳『建材與設備說明書』（如附件七）之約定。
- 三、賣方建造本案建築物之材料不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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、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，除經買方同意外，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或補償價金者，不在此限。
- 六、賣方如有違反本條之情形，雙方同意依第二十三條違約之處罰規定處理。

第十一條：施工標準

- 一、本案建築物施工標準悉依政府主管機關核定之建照圖說施工（以竣工圖為準），買方不得對本案建築物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求賣方為其將來加蓋之準備或違建之施工。買方於交屋後若不依法令之規定，擅自於房屋內、外增加樓地板面積或其他違建，而受主管機關處分時，概與賣方無涉。
- 二、本案建築物各項規劃如因法令變更或主管機關要求（如建照

抽查)致無法按原定規劃設計進行時，賣方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

三、本案建築物之台電配電場所、電錶空間、發電機室、電信機房、消防泵浦室、蓄水池、水箱、消防補助水箱、自來水管、消防及一切管道出風口、逃生孔等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。

第十二條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程於民國 107 年 2 月 2 日申報開工，民國 112 年 9 月 15 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，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 1 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 3 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。

三、如因天災地變、政府法令變更或不可抗力之事由致本房屋不能繼續興建時，雙方同意解除契約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第十三條：變更設計

一、變更設計部分：

(一) 範圍：以內部隔間（不含浴廁、廚房）及裝修為限，有關本案建築物之主要結構、大樓外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，買方更不得要求賣方為未來加蓋之準備或違建之施工。

(二) 期限：買方應於賣方通知之期限內至賣方指定處所辦理變更設計手續，逾期賣方得拒絕受理。

(三) 費用計算：

1. 工程或材料單價依賣方訂定之單價並加計百分之十之管理費。
2. 管理費計算基準為變更加帳總價減去變更減帳總價之絕對值乘以百分之十。

(四) 變更設計之注意事項：

1. 買方應附詳細圖說於賣方通知之期限內完成變更設計，並以賣方提供之工程變更單上簽認為準，否則視同買方不變更。
2. 買方以口頭或電話提出申請辦理者，不生效力。申請變更設計之次數以一次為限。
3. 變更結果若買方應給付賣方差額時（加帳），買方應於簽認日起十天內或賣方指定之期限內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，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。
4. 變更結果若賣方應給付買方差額時（減帳），則賣方應於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款中予以扣除。

5. 雙方無法簽認時，則依原圖施工。
6. 依建築技術規則建築設計施工編規定，高層建築物廚房隔間及門扇不得取消，並不可改為開放式廚房，買方不得要求變更廚房隔間設計。

第五章 產權篇

第十四條：房地所有權移轉登記

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，且買方完全履行本條第三項各款應盡義務後，申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、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，且買方完全履行本條第三項各款應盡義務後，始辦理所有權移轉登記。申請房屋所有權移轉現值，按政府核定之房屋評定現值為申報契稅之依據。

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) 依契約約定支付款辦法除交屋保留款外，繳清房地移轉登記前應繳之期款及應支付之遲延利息、各項稅捐費用等。
- (二) 提供辦理所有權登記及貸款相關文件、辦妥各項貸款手續、繳齊各項取款或委託撥付文件予賣方。
- (三) 開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及簽發『房地款付款明細表』第5期期款與交屋款金額之本票予賣方。
- (四) 依前開約定應付清之款項如以票據支付者，應在移轉登記作業前全部兌現。

四、第一、二項之辦理事項，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 7 日內提供，如有逾期，每逾 1 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、第二項之約定，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。

第十五條：所有權糾紛之處理

- 一、本契約房地絕無占用他人土地或與本契約房地工程承攬人發生財務糾紛，否則賣方應於所有權移轉登記至買方名義前解決。買方如發覺該房地所有權有上述糾紛並致影響買方權利，得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍未解決時，買方得解除本契約，依本契約第二十三條違約罰則之規定辦理。
- 二、如賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方支付第 5 期期款後，塗銷之。

第十六條：房地轉讓條件

- 一、買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賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，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_____（最高千分之一為限）之手續費。

第十七條：代刻印章

買方委託賣方代刻印章乙枚，並由賣方負責保管，專為辦理

本案建築物有關之申請手續、房地所有權有關之登記、實價登錄申報及申辦貸款、水電等用印之用，此外不得移作其他用途，雙方並應簽立『代刻印章及用印委託書』（如附件五）雙方同意本印章於交屋時由雙方共同銷毀之。

第十八條：稅費負擔之約定

一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 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。
- (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。

二、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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 使用執照取得後辦理建物所有權第一次總登記之規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三) 本契約買賣所有權之移轉登記規費、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。
- (四) 公證費用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。

第陸章 交屋篇

第十九條：驗屋事宜

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，應通知買方進行驗屋手續，買方應於賣方通知期限內配合辦理，且雙方應依下列規定辦理：

- 一、買方就驗屋時所發現本房屋之瑕疵，得載明於『交屋驗收單』（如附件九），由賣方限期完成修繕。
- 二、買方有權於自備款部份保留房地總價 5% 作為交屋保留款，於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、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，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，由賣方負擔。
- 四、公共設施之查驗部分，依本契約第二十條第四項約定辦理。

第廿條：交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應按賣方通知之交屋時間、地點會同賣方辦理交屋手續，受領本房屋。公共設施按本條第四、五、六等項約定辦理查驗及點交，並授權管理委員會出面行使權利。

- (一) 倘經賣方限期催告後，買方逾期 5 日仍未辦理交屋者，視為交屋完成，房屋及車位之管理費均由買方負擔，賣方得拋棄該房地之占有，不再負保管之責。賣方並得逕行通知買方之貸款銀行支付第 5 期房地價款。
- (二) 雙方依本契約之約定辦妥交屋手續前，買方不得以任何理由要求先行進入本房屋進行裝修或搬運物品等。倘買方違反前述約定，未經賣方同意逕行占有本房屋，視為買方交屋完成，買方應將未付清之款項一次付清。
- (三) 買方點交房屋時，應就點交當時所存在且驗屋時未發現之工程瑕疵或未盡事宜，載明於『交屋驗收單』上（如附件九），要求賣方限期負責修繕，但因買方點交延遲，不在此限。
- (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，逾期賣方不負保管責任。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 30 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。
- (七) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
- (八) 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。

二、交屋時雙方應履行下列各項義務：

- (一) 買方繳清本契約所定全部價款（含交屋保留款）、其他應付未付之款項、因逾期付款所加計之利息、滯納金及賣方之墊款。

- (二) 繳清本條第四項第六款所定應預繳之管理費及第二十五條第五項規定之裝潢保證金。
- (三) 買方所繳之款項費用如以票據支付時，應於各期付款期限屆至前全部兌現。
- (四) 賣方完成前項第 4、7、8 款之義務。
- (五) 其他本契約所定之一切義務。

三、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、規約草約、住戶使用手冊、房屋鑰匙、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，買方並應簽立交屋證明書予賣方。本契約則毋須返還。

四、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 7 日內，檢測責任由賣方負擔，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議之，並會同管理委員會或推選管理負責人辦理公共設施查驗簽證，現場針對水電、機械功能、消防設施及各類管類進行檢測，查驗項目詳如附件九之一。確認其功能正常無誤後，公共設施全部完成查驗簽證合格之日，視為賣方已完成公共設施全部給付且完成驗收、點交，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、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。賣方並應依約開始擔負公共設施保固責任；

第一屆住戶管理委員會收到賣方提交之查驗簽證相關文件及依『公寓大廈管理條例』所規範應由管理委員會保管文件後，即據以辦理公共設施保固權利行使事宜。

- (三) 第一屆住戶管理委員會對前項查驗簽證之結論，如有異議，應於賣方將簽證之相關證明文件交付 15 日內，以書面提出異議項目及具體理由，由簽證公司作成書面說明或複查結論。住戶管理委員會如對上開書面說明或複查結論仍有異議，應委託經賣方同意之第三公正專業機關辦理異議項目之複驗，依複驗結論辦理；如雙方無法就第三公正專業機關達成委託協議，買方應請求管理委員會於異議期滿後 15 日內，提付中華民國仲裁協會以解決爭端，仲裁人應選任至少一位建築師，逾期視為同意複查結論。
- (四) 第一屆住戶管理委員會就查驗有異議之項目，經複驗結論或仲裁判斷結果認與原查驗簽證合格結論不符者，賣方應即依複驗結論或仲裁判斷結果辦理。
- (五) 自交屋日起，不論單據指名何方，買方均應負擔本房屋水、電費及公共部分管理維護費（包括清潔維護費、設備維護費、公共水電費、物管人員費用……等）。公共部分管理維護費最遲於召開第一次區分所有權人會議之日起由社區自行負擔。
- (六) 買方於交屋時應預繳房屋每月每坪新台幣 100 元計算及每一平面車位每月每個新台幣 500 元計算之 6 個月管理費，作為社區整體運作使用。管理費結餘，賣方應於管理委員會成立並經主管機關核備後 3 個月內移交之。
- (七) 基於維護社區良好居住品質、提升本大樓之價值，賣方通知買方受領房屋後，買方授權賣方指定物業管理公司

負責本社區之維護管理（以下稱代管）至第一次區分所有權人會議召開之日止。代管期間之各項物業及大公水電費…等費用由賣方負擔。第一次區分所有權人會議召開日後，前述各項物業及大公水電費…等費用同意賣方得由本公寓大廈管理費或公共基金代扣支付。代管期間與代管期滿後 1 年內，買方無條件同意賣方為銷售餘屋而與潛在的買受人進入社區大廳或其他公設空間，不得向賣方收取任何費用或阻撓。如買方於區分所有權人大會表決贊成禁止賣方與潛在的買受人進入社區大廳或其他公設空間或授權管委會禁止賣方與潛在的買受人進入社區大廳或其他公設空間，或贊成要求、同意向賣方收費之相關議案。

第廿一條：保固期限及範圍

一、本房屋部分：

- (一) 時間起算：自買方交屋日開始計算保固期限，如因可歸責於買方之事由致交屋遲延時，自賣方通知交屋日起算，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外。
- (二) 保固年限：賣方針對結構安全部分（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 15 年；固定建材及設備部分（如門窗、天花板、廚具設備、衛浴設備、對講機、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施與安裝等）負責保固 1 年；防水部分（如屋頂防水、外牆防水、窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水等）負責保固 5 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。

(三) 除外條款：如其損壞係正常耗損，或不可歸責於賣方之事由（如買方之不當使用、惡意破壞等）致生毀損時，則賣方不負保固責任。另保固期間之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方自行負擔，非在保固範圍內。

二、公共設施部分：

(一) 時間起算：賣方完成本合約第廿條第四項約定後之當日起計算保固期限。

(二) 保固年限：賣方針對大樓結構安全部分（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之主體結構安全）負責保固 15 年；固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、消防、弱電、空調、機電、鐵件、石材、電梯等建材及設備）負責保固 1 年；防水部分（如屋頂、景觀花園、花台、公共廁所、地下室、蓄水池及機坑防水等）負責保固 5 年。

(三) 除外條款：如其損壞係正常耗損，或不可歸責於賣方之事由（如買方之不當使用、惡意破壞等）致生毀損時，則賣方不負保固責任。另保固期間之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方或管理委員會自行負擔，非在保固範圍內。

三、保固期滿之售後服務：保固期滿後，買方或管理委員會如要求賣方進行修繕服務時，買方或管理委員會除需負擔全額修繕之費用。

四、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。

第柒章 違約罰則篇

第廿二條：買方違約罰則

- 一、買方違反第八條『付款條件及方式』者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過 15%）計算之違約罰金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，雙方並得解除本契約。
- 二、賣方除前項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿三條：賣方違約罰則

- 一、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。
 - （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。
- 二、賣方有下列情事之一者，買方得解除本契約。解除契約後，賣方除應將買方已繳之房地價款無息退還予買方，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 15%）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。
 - （一）違反本契約第十條之約定。
 - （二）違反本契約第十二條第二項之約定。
 - （三）違反本契約第十五條第一、二項產權糾紛處理之約定。
 - （四）違反本條第一項之約定。

三、買方除前項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿四條：契約解除回復原狀約定

本契約解除時，除另有約定外，雙方互負回復原狀之義務，買方應無條件配合一切回復原狀之必要行為。解除契約係可歸責於買方之事由者，由買方負擔登記所需之一切稅費及手續費。

第捌章 社區管理篇

第廿五條：公共管理

- 一、為維護本社區公共安寧及清潔衛生，買方願遵守本社區管理章程暨住戶管理規約（附件八）及『公寓大廈管理條例』。
- 二、賣方應依『公寓大廈管理條例』第二十八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，擔任共用部分管理人；本社區全體住戶並應於第一次區分所有權人會議召開時成立管理委員會，如無法成立，賣方得逕行終止代管工作。
- 三、賣方申辦使用執照時，依公寓大廈管理條例暨施行細則向主管機關指定銀行繳交公共基金。
- 四、賣方於管理委員會成立經主管機關核備後 1 個月內，應將第二十條第四項第六款代收之管理費移交予管理委員會，並協助管理委員會向主管機關申請移撥公共基金。
- 五、買方於交屋後始得進行室內裝修及搬遷，買方於交屋之同時，須繳交裝潢保證金新台幣 5 萬元整予賣方，方可進場施工或搬遷，並於工程或搬遷完成後，經賣方或管理委員會確認無違反管理公約之行為時，退還上開所繳保證金。若買方不進行裝修或搬遷，須簽立切結書始得免繳裝潢保證金，賣方於住戶管理委員會成立後，將代收管理之裝潢保證金，移交住戶管理委員會。若有違反管理公約、公寓大廈管理條例、不當施作之行為，賣方或管理委員會得將該筆款項沒收充為懲罰性違約金；如有其他損害，賣方或管委會可另為請求。

第廿六條：公共部分之使用及管理

- 一、屋頂使用權：

共用部分之屋頂突出物及屋頂避難平台如電梯間、樓梯間、機械室、水箱等，不得約定為專用部分，除法令另有規定外，不得

作為其他使用。

二、法定空地之約定專用：

本社區之法定空地其所有權為全體區分所有權人所共用，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用部分者，得予除外。其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

三、地下層共用使用部分權屬：

- (一) 本案建築物地下室共四層，總面積 9,590.52 平方公尺 (2,901.13 坪)，除本契約第五條所列地下層共用部分及依法令得為區分所有之標的外，其餘面積 7,296.2 平方公尺 (2,207.1 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) 買方未購買停車位應認知本契約房地價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積。除共同利益之管理及其他法律之規定外，對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括應有部分之所有權及使用管理權等。
- (三) 買方若有購買停車位，同意由賣方按建築相關法規規劃停車位，並同意依本契約停車空間平面圖影本 (如附件三) 所協議之位置停放使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本預售屋約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第玖章 其他約定篇

第廿七條：共同承買約定

- 一、買方有數人時，除就本契約之買方義務共同對賣方負連帶履行責任外，並應指定一人（姓名：_____）為送達代收人，代理全體買方收受賣方依本契約所為之通知或意思表示。
- 二、賣方同意依買方之要求，將本契約買賣標的房屋基地及車位之所有權權利範圍移轉登記予買方共_____人，登記比例如下所列：
 - （一）買方_____，登記比例_____/_____。
 - （二）買方_____，登記比例_____/_____。
 - （三）買方_____，登記比例_____/_____。

買方付清價金前，賣方得拒絕交付買方或上述人房屋與房地所有權狀。

第廿八條：送達及通知

- 一、雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址送達，買方地址如有變更應以書面通知賣方更正，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合法送達日。
- 二、買方應提供臺灣之通訊地址予賣方。倘買方無法提供臺灣通訊地址，則應指定居住臺灣之第三人做為送達代收人，代理買方收受前述通知。
- 三、買方依前項約定，以_____作為送達代收人，其通訊地址為_____。（符合第二項約定之人，才需填寫本項）。

第廿九條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡之事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則，公平解決之。

第卅一條：附註

一、買方於簽立本契約前，已充分了解本案建築物座落之基地環境、位置、使用分區用途及公地主對於所分得之房屋有權處置、管理維護使用。

二、買方確知並同意，本戶房地價款並不包含裝潢費用。

三、本社區 A1、A5、A6、A7、A8、A9、A10-2F 之露台及 A2、A3-2、3F 之花台由直接連通該露台及花台之住戶專用，買方充分認知且同意該戶之所有權人單獨管理，並無異議。

四、電子發票服務約定條款：

(一) 買方同意賣方於經財政部核准辦理開立電子發票後，得於收取買賣價金後開立無實體電子發票並交付電子發票證明聯，買方如欲以共通性載具索取電子發票者，應勾選下方欄位（如未勾選，視為不以共通性載具索取電子發票），並提供使用共通性載具之識別資訊，否則賣方得逕開出電子發票證明聯。電子發票證明聯開立後即無法將該筆電子發票歸戶至賣方持有之共通性載具。

是 否 以共通性載具索取電子發票

(二) 買方以共通性載具索取電子發票者，得於開立電子發票

48 小時後，至財政部電子發票整合服務平台（<http://www.einvoice.nat.gov.tw>）查詢給付買賣價金之發票開立情形。

- (三) 買方未索取電子發票證明聯者，得勾選下方欄位選擇是否捐贈全數電子發票（未勾選者，視為不捐贈），買方同意捐贈者，賣方嗣得直接將電子發票全數捐贈賣方指定之社福團體，即使買方在簽約之前已將載具在整合服務平台歸戶並設定捐贈機構，亦將以前述方式優先辦理。倘買方欲變更受捐贈社福團體，應於下方欄位填載受贈社福團體愛心碼以憑辦理上傳，如未填載，嗣後不得要求變更。

是否捐贈全數電子發票，

受贈單位：賣方指定其他：_____

- (四) 個人資料提供及賣方告知事項：詳本契約第卅二條約定。
(五) 電子發票作廢及銷貨退回：買方同意按照賣方退換貨帳款處理之規定辦理電子發票作廢及銷貨退回。
(六) 如有未盡之處，悉依『電子發票實施作業要點』等法令相關規定辦理。

第卅二條：個資告知事項及乙方保密義務

一、賣方依據個人資料保護法第 8 條規定，踐行以下告知事項：

- (一) 非公務機關名稱：冠德建設股份有限公司。
(二) 蒐集之目的：行銷；住宅行政；契約、類似契約或其他法律關係事務；營建業之行政管理；消費者、客戶管理與服務；廣告或商業行為管理；其他諮詢與顧問服務；法人對會員名冊之內部管理、調查、統計與研究分析、

資(通)訊與資料庫管理、其他財政服務及配合財政部電子發票整合、加值等服務。

- (三) 個人資料之類別：姓名、出生年月日、國民身份證統一編號、婚姻、家庭、職業、通訊及戶籍地址、行動電話、電子郵件、電子發票號碼、消費時間、消費明細等發票資料、共通性載具資料。
- (四) 個人資料利用之期間：無期限。
- (五) 冠德建設股份有限公司及其關係企業。
- (六) 個人資料利用之地區：臺灣地區。
- (七) 個人資料利用之方法：網際網路、電子郵件、書面及傳真。
- (八) 當事人依第三條規定得行使之權利及方式：有關查詢、請求製給複製本，或請求停止蒐集、處理、利用或刪除員工基本資料內容部分，當事人可以電子郵件將需求送至 service@kindom.com.tw。
- (九) 當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響：買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法執行本告知事項特定目的之業務，致無法提供買方使用電子發票等等相關服務。

二、個人資料蒐集、處理及利用

買方同意將基本資料無償且不附帶任何條件提供予賣方作為以下特定目的之處理或利用：行銷；住宅行政；契約、類似契約或其他法律關係事務；營建業之行政管理；消費者、客戶管理與服務；廣告或商業行為管理；其他諮詢與顧問服務；法人對會員名冊之內部管理、調查、統計與研究分析、資(通)訊與資料庫管理、其他財政服務及配合財政部電子發票整合、加值等服務。

三、個人資料特定目的外之利用

買方同意賣方得將其合法蒐集、處理及利用之買方個人資料，基於行銷；廣告或商業行為管理；消費者、客戶管理與服務之目的，予以揭露、轉介、處理或利用，但上開資料應妥善管理及運用，且賣方應確保買方所提供之所有資料，皆受到賣方有關隱私及個人資料之安全及管理的嚴格保護。

四、賣方因買方簽訂本契約而知悉或持有買方資料者，均應保密及依「個人資料保護法」相關規定辦理。賣方若違反者，買方得請求損害賠償。

第卅三條：不動產買賣實價登錄

一、不動產買賣實價登錄新制主要變革說明如下：

- (一) 實價登錄申報義務人為買、賣雙方。
- (二) 實價登錄於申請所有權移轉登記時併同辦理。
- (三) 未共同申報登錄資訊者，主管機關將通知限期申報；屆期仍未申報登錄資訊且所有權移轉登記已辦竣者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰至改正為止。

二、因應民國109年7月1日施行【不動產買賣實價登錄新制】，買方同意委任賣方指定地政士代理買賣雙方辦理不動產買賣實價登錄，並於簽訂本契約同時簽具『不動產實價登錄委託書』（如附件十二），於所有權移轉登記時併同辦理實價登錄。

第卅四條：特別約定

一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前院、開放空間（人行步道、廣場）、公用設備（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，並列入公寓大廈規約。日後買方將買賣標的移轉予第三人時，應將本條約定載明於所有權移轉契約中。

- 二、高層建築物燃氣設備空間，依內政部 101.9.28 台內營字第 1010808746 號函：『建築技術規則建築設計施工編第 243 條規定：高層建築物地板面高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。』。
- 三、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。
- 四、本案係依新北市政府辦理建築基地保水指標執行要點規定辦理之建築物。
- 五、本案依新北市政府 105 年 10 月 19 日新北府城設字第 1052010369 號函：「本案依『新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點』提撥之公共開放空間維護基金 676 萬 2,615 元，應專款專用，併納入公寓大廈管理規約」辦理。
- 六、本契約經業務員
詳細解說，並無本合約以外
之介紹。

第拾章 附件篇

第卅五條：附件效力及契約分存

附件為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第卅六條：本契約之附件如下：

附件一：建造執照影本

附件二：房屋建照及銷售平面圖影本

附件三：停車空間平面圖影本

附件四：代辦貸款委託書

附件五：代刻印章及用印委託書

附件六：房地款付款明細表

附件七：建材與設備說明書

附件八：住戶管理規約

附件九：交屋驗收單

附件九之一：公共設施查驗項目

附件十：預售屋買賣契約價金信託注意事項

附件十之一：信託契約書及受益權人會議規則

附件十一：樓層高度示意圖

附件十二：不動產實價登錄委託書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

電子信箱：

賣 方：冠德建設股份有限公司

法定代理人：馬志綱

公司統一編號：30900892

公司地址：臺北市大安區和平東路三段一三一號二樓

電 話：02-23786789（代表號）

中 華 民 國

年

月

日