

【山水城州】土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於簽訂前賣方已依消費者保護法第 11 之 1 條及內政部定型化契約規定，給予買方合理審閱期間，並經買方於中華民國 _年 _月 _日攜回合約審閱 _日以上（契約審閱期間至少五日）詳細審核完畢，契約所有條款及雙方之權利義務內容規範及不明之處，經雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並同意依約履行。

買方簽章：_____

賣方簽章：_____

【山水城州】土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：

茲為【山水城州】土地買賣事宜，經雙方合意訂立本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 土地標示

一、土地坐落：

土地坐落於新北市五股區成州段_____地號等 筆土地，面積共計 4962.75 平方公尺（約 1501.23 坪），其使用分區為都市計劃區內住宅區。（如附圖一：地籍圖）

第二條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

（一）買方購買【山水城州】第_____棟_____樓房屋壹戶，其土地持分面積_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），應有權利範圍為壹萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）占全部房屋 專有部分總面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）比例計算。土地持分計算方式係以每戶專有部分面積占全部房屋專有部分面積總和比例計算。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。

（二）為滿足持分總和為一，登記持分若有進位取捨問題，應以賣方計算之登記持分為準。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

第三條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、土地面積以地政機關登記完竣之面積為準，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，以土地面積所計算之每坪單價，無息於交屋時一次結清。
- 二、土地應有面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，買方得解除契約。

第四條 契約總價

本契約土地買賣總價款為新臺幣 佰 拾 萬元整。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。另，如因政府（或賣方會計師）評定賣方需調整本契約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。

第五條 履約保證機制

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『台新國際商業銀行股份有限公司』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。

（詳附件一：信託聲明書影本）

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○○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。

第六條 付款條件

買方應依（附件二：付款明細表）約定，於接獲賣方書面通知繳款三日內（以郵戳為憑）匯入賣方指定帳戶（_____，帳號：_____）或開立抬頭為「_____」禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清，以確保買賣雙方權益。

第七條 逾期付款之處理方式

依前條約定各期價款如買方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。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，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，雙方同意依第十六條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第八條 貸款約定

- 一、買方欲自行辦理貸款者，應於使照取得後七日內指定貸款金融機構，提供辦理貸款文件及窗口，未指定者得由賣方指定之，並由賣方委任之地政士辦理。
- 二、第四條契約總價內之部分價款新臺幣 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，買方應於賣方書面通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，買方所訂購之房屋及其坐落基地之持分應共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構，於產權登記移轉買方名義及抵押設定完成時由金融機構直接代為撥付予賣方繳納期款，買方無異議。
- 三、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (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部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為七年由買方按月分期攤還。
 - 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，買方應於接獲金融機構或賣方通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 四、買方確認申貸之金融機構辦理對保貸款手續時，買方須預立帳戶存摺

或撥款委託書、取款憑條、密碼，開立同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之商業擔保本票交予賣方保管，（買方如期撥款予賣方時，於交屋同時退還商業本票），並授權賣方於前該房屋之抵押權設定完成三日內，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶，買方始得領回產權證件等，非經賣方書面同意，不得藉任何理由阻止給付。

五、買方應於交付第一期款前，依賣方通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶對保及用印等，授權金融機構依下列方式辦理撥款：

於實際核准貸款金額範圍內，撥（匯）入_____，帳號：_____還款備償專戶，以清償原設定抵押權所擔保之貸款。

將實際核准之貸款金額或前項餘額悉數撥（匯）入賣方於_____存款第_____帳號內。

六、買方若未依上述期限辦妥對保、開戶或於產權移轉及抵押設定完成三日內撥款（包含各項類別貸款），每逾一日以貸款金額萬分之二單利計算給付遲延利息予賣方，至賣方實際取得貸款金額日止。

【買方簽章：_____】

七、買方經賣方以存證信函催逾期達七日仍未完成金融機構貸款之手續或撥款，除應加計給付賣方遲延利息外，賣方得行使本票或擔保權利，請求支付或產權反設定予賣方或依第十六條違約之處罰規定處理，買方不得異議。

八、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方須依照貸款機構之規定，依約履行義務。為促使賣方取得貸款金額，於賣方代為辦理貸款期間，如須買方及保證人提供文件（如印章、委託書、財力證明、戶籍謄本等資料）或須親自會同辦理或開戶時，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或買方若因辦理貸款條件不合或中途改變主意不貸或未依通知期限內辦妥一切貸款手續

- 、或擅自向金融機構表示拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、或因買方任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者。如有上述情事，視為買方放棄貸款，依本條第三項約定處理。
- 九、買方倘於賣方取得貸款之前終止或解除委託，買方應於接獲賣方書面通知之日起十日內無條件向賣方壹次補足或付清，但於委託關係消滅前因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。
- 十、賣方於取得核貸金額後，應於交屋同時退還禁止背書轉讓之擔保本票予買方。
- 十一、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。
- 十二、若買方無須辦理貸款或減少貸款金額者，其應給付賣方按（附件二：付款明細表）所列銀行貸款核撥同額或差額款項，應於賣方書面通知交付時一次繳付予賣方，而買方逾期達十五日仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，經賣方以存證信函於催繳期限內仍未繳納者，賣方得解除契約，買方除同意將本買賣房屋任由賣方收回另行處理外，已繳之所有款項同意作為懲罰性違約金。

第九條 貸款撥付

本買賣契約除交屋款外，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。

第十條 土地所有權移轉登記期限

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。

二、賣方違反前款之約定，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。

- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
- (一) 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 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。
 - (三) 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。
- 四、買方應於對保同時或依賣方通知將產權移轉登記及申辦銀行貸款所需交付之文件書類備齊，並委由賣方代刻印章（詳附件三：代刻及使用印章授權書），交予賣方指定之地政士專責辦理。
- 五、依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，本基地產權登記名義人應與 基地上建物所有權人登記為同一人不得分離，故產權登記名義人須與 本基地上建物編號棟 _____ 樓為同一人。
- 六、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。

十一條 土地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十二條 地價稅之分擔比例

地價稅以土地產權移轉登記完成日為準，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。

第十三條 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，由賣方負擔，但買方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 三、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。
- 四、前述買方應繳之稅費及相關費用含於【山水城州預定房屋買賣契約書】第二十四條第五項內併同預繳時向賣方繳付之。
- 五、買方如未按賣方通知之期限內預繳本條所列之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

第十四條 交付不動產及相關文件

- 一、賣方應於收清貸款產權移轉完成後七日內，通知買方進行交屋，並於買方辦妥交屋手續簽具交屋憑單後，將土地所有權狀及賣方代繳稅規費之收據等交付買方，本契約則無需返還。
- 二、買方於尚未付清結算尾款及各項稅費前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置之權。
- 三、本約土地買賣係屬本戶房屋、車位所在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時視同本約土地點交無誤。

【買方簽章：_____】

第十五條 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，賣方應於本預售屋交屋日前負責排除、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。

第十六條 違約之處罰

- 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」、「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、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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。
- 三、買方違反有關付款條件及方式之規定者，經賣方以書面催告仍未依該通知期限履行者，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。
- 四、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或補償任何費用。

第十六條之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第十七條 通知及送達

雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項得以書面按本契約所載地址以掛號郵寄為準（地址如有變更應即以書面通知他方），如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期為合法送達之日期。

第十八條 疑義之處理

契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為

有利於買方之解釋。

第十九條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 土地、房屋連帶契約效力

本約土地之房屋由買方另向 建設股份有限公司價購並簽定【山水 城州房屋預訂買賣契約書】，且兩件契約具有連帶關聯，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

第二十一條 契約效力及契約分存

- 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、本契約之附件、附圖及附約為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。

【買方簽章：_____】

第二十二條 未盡事宜之處置

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。

附 件：

一、信託聲明書影本

二、付款明細表

三、代刻及使用印章授權書

四、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

附 圖：

一、地籍圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：

身分證字號：

通訊地址：

連絡電話：

不動產經紀業：

法定代理人：

公司統一編號：

不動產經紀人：

不動產經紀人證照字號：

中 華 民 國 年 月 日

【山水城州】房屋預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於簽訂前賣方已依消費者保護法第 11 之 1 條及內政部定型化契約規定，給予買方合理審閱期間，並經買方於中華民國 年 月 日攜回合約審閱 日以上（契約審閱期間至少五日）詳細審核完畢，契約所有條款及雙方之權利義務內容規範及不明之處，經雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並同意依約履行。

買方簽章：_____

賣方簽章：_____

【山水城州】房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：

茲為【山水城州】房屋買賣事宜，經雙方合意訂立本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：房屋標示及停車位規格

一、房屋座落：

新北市五股區成州段_____地號等_____筆土地上，案名為【山水城州】，買方承購編號第_____棟_____樓房屋壹戶。(以下簡稱本建物，詳如附圖一房屋平面位置圖)，為新北市政府工務局核准：109 股建字第 00393 號建造執照。(如附件一：建造執照影本)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位，為地下第_____層平面式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位。該停車位無獨立權狀，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺。(尺寸計算標準以分界線外緣或中心線為準)。另含車道及其他必要空間，面積共計：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)(如附圖二：停車空間平面圖)。

停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積按車位(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，該停車空間面積占共有部分總面積之比例為_____%。

(如附件二：房屋及停車空間面積計算及公共設施分配說明)。

- (二) 本大樓於地下一層設置 184 個機車位，其產權屬於公共設施登記面積，以每戶配置一個機車位為原則。本戶持有地下一層機車位編號第_____號。未分配之機車位，於管理委員會成立後由管理委員會統一訂定分配及停放規則。
- (三) 本停車場車道出入口限高 2.1 公尺以下車輛，停車位買方依簽約當時已依上述本條第二項第一款規格、高度確認無誤。

【買方簽章：_____】

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋登記面積：

本房屋面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

- (一) 專有部分，面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

1、主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2、附屬建物面積(即陽台)_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

- (二) 共有部分，面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

- (三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____％。

- 二、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、本建物面積包含之項目、計算方式詳如(附件二：房屋及停車空間面積計算及公共設施分配說明)。
- 二、共同使用部份分擔之面積，倘因設計變更或共同設備位置調整或登記相關法令變更致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本約第五條之面積誤差找補約定處理。

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，部份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、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面積所計算之每坪單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價（內含汽車停車位價款及加值營業稅）

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

（一）專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。 1、

主建物部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

2、附屬建物（陽台）：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

（二）共有部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

二、車位房屋價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

三、本契約總價不含本約第二十四條第四項相關費用。

第七條 履約保證機制(不動產開發信託)

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『上海商業儲蓄銀行股份有限公司』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。

（詳附件三：信託聲明書影本）

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○○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。

第八條 付款條件

買方應依（附件四：付款明細表）約定，於接獲賣方書面通知繳款三日內（以郵戳為憑）匯入賣方指定帳戶（_____），帳號：_____）或開立抬頭為「_____」禁止背書轉讓之即期支票如數一次繳清，以確保買賣雙方權益。

第九條 逾期付款之處理方式

依前條約定各期價款如買方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。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，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，雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 貸款約定

- 一、買方欲自行辦理貸款者，應於賣方申請使照後通知七日內指定貸款金融機構，提供辦理貸款文件及窗口，未指定者得由賣方指定之，並由賣方委任之地政士辦理。
- 二、第六條契約總價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，買方應於賣方書面通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，買方所訂購之房屋及其坐落基地之持分應共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構，於產權登記移轉買方名義及抵押設定完成時由金融機構直接代為撥付予賣方繳納期款，買方無異議。
- 三、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (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部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為七年由買方按月分期攤還。

- 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，買方應於接獲金融機構或賣方通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 四、買方確認申貸之金融機構辦理對保貸款手續時，買方須預立帳戶存摺或撥款委託書、取款憑條、密碼，開立同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之商業擔保本票交予賣方保管（買方如期撥款予賣方時，於交屋同時退還商業本票），並授權賣方於前該房屋之抵押權設定完成三日內，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶，買方始得領回產權證件等，非經賣方書面同意，不得藉任何理由阻止給付。
- 五、買方應於交付第一期款前，依賣方通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶對保及用印等，授權金融機構依下列方式辦理撥款：
- 於實際核准貸款金額範圍內，撥（匯）入_____，帳號：_____還款備償專戶，以清償原設定抵押權所擔保之貸款。
- 將實際核准之貸款金額或前項餘額悉數撥（匯）入賣方於_____存款第_____帳號內。
- 六、買方若未依上述期限辦妥對保、開戶或於產權移轉及抵押設定完成三日內撥款（包含各項類別貸款），每逾一日以貸款金額萬分之二單利計算給付遲延利息予賣方，至賣方實際取得貸款金額日止。

【買方簽章：_____】

- 七、買方經賣方以存證信函催逾期達七日仍未完成金融機構貸款之手續或撥款，除應加計給付賣方遲延利息外，賣方得行使本票或擔保權利，請求支付或產權反設定予賣方或依第二十七條違約之處罰規定處理，買方不得異議。

- 八、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方須依照貸款機構之規定，依約履行義務。為促使賣方取得貸款金額，於賣方代為辦理貸款期間，如須買方及保證人提供文件（如印章、委託書、財力證明、戶籍謄本等資料）或須親自會同辦理或開戶時，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或買方若因辦理貸款條件不合或中途改變主意不貸或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或擅自向金融機構表示拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、或因買方任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者。如有上述情事，視為買方放棄貸款，依本條第三項約定處理。
- 九、買方倘於賣方取得貸款之前終止或解除委託，買方應於接獲賣方書面通知之日起十日內無條件向賣方壹次補足或付清，但於委託關係消滅前因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。
- 十、賣方於取得核貸金額後，應於交屋同時退還禁止背書轉讓之擔保本票予買方。
- 十一、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。
- 十二、若買方無須辦理貸款或減少貸款金額者，其應給付賣方按（附件四：付款明細表）所列銀行貸款核撥同額或差額款項，應於賣方書面通知交付時一次繳付予賣方，而買方逾期達十五日仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，經賣方以存證信函於催繳期限內仍未繳納者，賣方得解除契約，買方除同意將本買賣房屋任由賣方收回另行處理外，已繳之所有款項同意作為懲罰性違約金。

第十一條 貸款撥付約定

本買賣契約除交屋款外，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。

第十二條 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

(一) 本契約地下層共三層，總面積約 7931.52 平方公尺(約 2399.28 坪)，扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約 5535 平方公尺(約 1674.34 坪)為汽車停車位面積，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) 汽車停車位按(詳附圖二:停車空間平面圖)所示位置編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利。

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，本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之(詳附件五：分管特約)。

五、各戶冷氣主機位置、公設空調冷氣主機位置(詳附圖三：冷氣主機安裝位置圖)、植栽、大小分佈樣式依賣方指定規範施作。嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

六、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約，買方同意不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效，且各共有人縱將其區分所有權讓與第三人，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，縱其受讓人以善意或不知情對抗本分管特約時，該出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

第十三條 主要建材及其廠牌、規格

- 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（如附件七：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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十七條違約之處罰處理。

第十四條 開工及取得使用執照期限

- 一、本建物之建築工程於民國____年__月__日開工，民國____年__月__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。且於領得使用執照取得六個月內通知買方辦理主建物及附屬建物之點交。賣方如果提前完工時，買方同意依本契約第十七條之約定配合辦理本契約房屋所有權移轉登記，絕無異議。但有下列情事之一者，得順延完工時間：
 - (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。

(三) 因受自來水廠、電力公司、電信局、及污水等延誤配管及埋設工程，其接通日期依各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。

二、本建物之庭園景觀、植栽、門廳及其他公共設施、機電設備，依法應由本社區管理委員會派員驗收點交，不受本條第一項所定完工期限之限制。

三、賣方如逾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。

第十五條 建築變更設計之處理

一、買方變更設計

(一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、瓦斯管線、公共設施等不得要求變更。

(二) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應遵循工程變更原則(詳附件十二:客戶工程變更作業原則)且於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，此項變更之要求以一次為限，並依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。如須主管機關核准時，買方應依規定申請，否則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。

(三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同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。若賣方無故未予結清，買方得於交屋款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

二、賣方變更設計

- (一)本建物內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、瓦斯、有線電視（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，買方同意依其變更無異議。
- (二)敷設於本建物內外之建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，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、瓦斯管線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. 本建物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)為增進本建物之公共安全、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。

第十六條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（指本戶專有部份）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，通知買方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應一次詳細載明於交屋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，於完

成修繕並經雙方複驗合格後支付，買方除因結構之重大瑕疵致無法居住或無法使用外，不得藉故拒絕或遲付其他各項款項或通知金融機構不撥款。

二、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，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。

三、買方應於接到賣方通知日起七日內進行驗屋，若買方逾期未進行驗屋，視為無瑕疵認定，完成驗屋手續。

四、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事，嗣後新增之修繕歸於售後服務之範圍，買方不得藉故拒絕交屋或遲延辦理交屋手續。

第十七條 房地所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前款之約定，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。

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) 依本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) 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。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在辦理移轉登記以前全部兌現。

四、買方應於對保同時或依賣方通知將產權移轉登記及申辦銀行貸款所需交付之文件書類備齊，並委由賣方代刻印章（詳附件六：代刻及使用印章授權書），交予賣方指定之地政士專責辦理。

五、依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，本建物產權登記名義人應與基地所有權人登記為同一人不得分離，故產權登記名義人須與土地產權登記名義人為同一人。

六、第一款之辦理事項，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。

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。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(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。

二、本契約所稱之交屋，乃指賣方交付本契約標示之房屋，不含共用部份等公共設施。買方不得以共用部分未完成為理由，拒絕辦理交屋。

三、賣方應於買方辦妥交屋手續簽具交屋憑單後，將土地及建物所有權

狀、房屋保固服務卡、規約草約、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。

- 四、買方於尚未付清結算尾款及各項稅費前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置之權。
- 五、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。
- 六、完成交屋前，非經賣方書面同意，買方不得進入本房屋自行施工或遷入，否則以竊佔論處辦理。
- 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。

第十九條 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、賣方於成立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管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，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、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，賣方通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、前述共有部份之移交除有重大瑕疵致明顯不能使用外，管理委員會不得拒絕或延遲移交，倘於接獲賣方通知移交之日起逾十五日前仍未辦理移交手續者（但經賣方同意展期時不受此限，延展期以不超過一個月為限），則視同移交完成，賣方即不負保管責任並開始依保固約定起算各項保固期，且視為已由全體區分所有權人接收公共

設施，買方無條件同意賣方結束代管責任。

【買方簽章：_____】

- 四、公共空間之活動傢俱（設備）、飾品、畫作、雕像、地毯、窗簾等依公設點交時之現況、數量移交之。
- 五、賣方依公寓大廈管理條例第五十七條規定完成點交共用部分、約定共用部分及附屬設施設備並檢測功能正常無誤交予管理委員會或管理負責人並向主管機關完成移交報備後，賣方應將住戶所繳之管理費、管理基金，扣除賣方代管期間於公共管理費動支日起支付之款項後（代支款項包括：社區公共管理費、物業保全清潔人事費、垃圾清運清潔費、行政耗材雜支費、公共設施維護費用、電梯維護保養費、公共用水、電、公共區域清潔用品、消耗品、文具、電信、保險費等），無息移交核備之管理委員會之金融專戶；另依公寓大廈管理條例第十八條第一項申請使用執照時所提撥專戶之公共基金，則由公庫依規定撥付。
- 六、依公寓大廈管理條例之規定，公共設施設備移交對象為管理委員會或管理負責人，若現況尚未成立管理委員會或尚未移交完成時，買賣雙方同意公共設施（備）由賣方委請之物管公司管理經營維護，移交前如已開放公設使用，則於管理委員會成立移交公設時以已使用現況移交。為維護社區公設品質，開放使用之時程於公設移交完成前授權代管期管理負責人帝洋建設(股)有限公司及建洋建設(股)有限公司制定。

【買方簽章：_____】

第二十條 社區管理

- 一、賣方於本社區區分所有權人登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，於三個月內協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。
- 二、買方同意本社區未成立管理委員會時，為維持良好秩序及公共安寧，

確保全體住戶之共同權益，由賣方代為委託專業物業管理公司組織服務中心，直接管理維護社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務並完成公設移交為止。賣方於代管期間內，代為擬定社區的各項管理辦法，如裝潢工程管理、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。代管之管理費用收取時間及標準訂於第二十四條第三項。

三、本社區為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本社區「社區管理規約」之約束如（附件十：社區管理規約），事後如區分所有權人之間另訂本社區之規約時，亦不得與本「社區管理規約」之原定意旨抵觸。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

四、買方應遵守（附件十一：裝潢（修）施工管理辦法）中各項裝潢施工管理規定施工，並保證承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定，若有損害公共設施、堆置垃圾、傾倒廢棄物、堆置建材等違規，致發生損害或費用時，賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，損及賣方或他人權益時願與承包商及相關施工人員負連帶責任。

五、申請裝潢施工辦理事項：

（一）每戶應繳交裝潢施工保證金新台幣參萬元，包含一切各類簡易施工，保證於施工期間無破壞公共設施、無違反社區裝潢管理規定，並於完成裝潢施工驗退後扣除裝潢管理費後餘額無息退還之。如有涉及隔局變更應經結構技師審查核可。

（二）另每戶於裝潢期間應繳交裝潢管理費，其收取方式如下

1、裝潢（修）施工期間 1~30 日：每日繳納裝潢管理費 100 元

2、裝潢（修）施工期間 31~60 日：每日繳納裝潢管理費 150 元

3、裝潢（修）施工期間 61~90 日：每日繳納裝潢管理費 200 元

4、裝潢（修）施工期間 91 日以上：每日繳納裝潢管理費 300 元

裝潢施工期間依社區規定可施工日期計算施作天數，相關辦理程序由物業管理執行。

- (三) 代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由賣方收取，不列入財務移交範圍內，管理委員會核備成立後之裝潢施工保證金及裝潢管理費由管理委員會制定收取及退費；未繳交裝潢施工保證金者，不得進入本大樓裝潢施工，以維護全體區分所有權人之權益。

【買方簽章：_____】

- (四) 上述費用匯入依賣方指定帳戶（_____帳號：_____），戶名：_____建設股份有限公司或開立抬頭為「_____建設股份有限公司」禁止背書轉讓之即期支票繳納予賣方。

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、梁柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物及結構部分 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卡予買方作為憑證。

另，下列項目則不在保固範圍內：

- (一) 玻璃、紗門窗、油漆、粉刷、水電配(零)件、衛浴配(零)件、五金(各物件清潔、清洗)。
- (二) 因房屋使用及附屬設備運轉所造成之損耗物件及廠商定期維護保養清潔費用。

- 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、公共設備：

- (一) 公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機、消防設備、

門禁監視系統、污廢水泵浦、水電管線路)於管理委員會成立三個月後起保固一年(不含損耗物件及定期清潔保養費)。

- (二) 公共園藝於管理委員會成立後依園藝現況移交不點收。
- (三) 於保固期內須定期保養之公共設備，建議管理委員會與設備原廠商簽定保養合約，以確保雙方權利義務及釐定責任，若委由其它廠商保養造成設備原件不符其相關責任由管理委員會自行負責，賣方不負保固責任。
- (四) 因天災地變、買方及管理委員會未善盡管理及一般注意義務管理、使用不當所造成之毀損或正常耗損，或不可歸責於賣方等之事由，應由買方或管理委員會自行負責。(交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方屋內進行社區共同設備之修繕、保養時，依公寓大廈管理條例第六條之規定，買方或管理委員會應無條件配合修繕、保養)。

四、防水工程：

- (一) 住家室內防水工程自交屋日起保固二年。
- (二) 公設防水工程自使照取得日後起保固二年。

五、本建物室內客、餐廳、臥室隔間牆採輕質灌漿之輕隔間牆，並於樑下、柱邊、R C牆與輕隔間牆間留設伸縮空間做為減震、消能功能，若有細微痕跡係屬自然安全之現象，不在保固維修範圍內。

六、各項排水系統交屋時皆經當場測試排水正常買方簽認後，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他設備管線損傷者，不適用本條約定。

七、保固期內非買方或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等非可歸責於買方之事由者，賣方負責修繕；保固期外維修事項，賣方協助通知協力廠商實地勘察估價維修費用由買方負擔。

第二十二條 房屋轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十三條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以房屋產權移轉完成日為準，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。

第二十四條 稅費負擔之約定

- 一、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。
- 二、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。
- 三、本社區為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，買方應於賣方通知繳交本條所列各項費用同時預繳管理基金，管理基金依權狀坪數每坪新台幣 200 元並預繳六個月之管理基金予賣方(未售戶管理基金部分賣方應先繳付，惟於將來出售時得約定由買方吸收暨另行支付予賣方)，由賣方代管期間制定管理費收取標準：住家及店面每月每坪 60 元，汽車位每月每位 500 元，機車位每月每位 100 元，買方不得以任何理由拒絕繳付。

【買方同意並簽章：_____】

- 四、倘有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或慣例辦理。
- 五、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。

- 六、以上買方應繳之稅費及相關費用約計新台幣_____拾_____萬元整，應於金融機構對保同時預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 七、上述費用匯入依賣方指定帳戶（_____帳號：_____），戶名：_____建設股份有限公司或開立抬頭為「_____建設股份有限公司」禁止背書轉讓之即期支票繳納予賣方。
- 八、買方如未按賣方通知之期限內預繳本條所列之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

第二十五條 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，賣方應於本預售屋交屋日前負責排除、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。

第二十六條 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。

第二十七條 違約之處罰

- 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」、「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、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解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。

三、買方違反有關付款條件及方式之規定者，經賣方以書面催告仍未依

該通知期限履行者，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。

四、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或補償任何費用。

第二十七條之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十八條 通知及送達

雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項得以書面按本契約所載地址以掛號郵寄為準（地址如有變更應即以書面通知他方），如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期為合法送達之日期。

第二十九條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第三十條：特別約定事項

一、本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說裝設消防設備或系統，買方應依圖說位置裝潢配合裝設不得異議，如有違反者或拒絕設置或擅自更動喪失原有功能者，應自負相關公共安全責任。

二、本大樓共有部分水、電費，買方認同依賣方實際使用者預先規劃分攤方式，向相關公用事業機構辦理分戶、分區依比例分攤之。

三、賣方於本棟建築物預留有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視基礎佈線架設（接通供應日期視其單位作業程序而定），其後續施工及裝機費用均由買方自行繳納。

四、賣方保證建造本建築物所使用之砂石氯離子含量均符合 CNS 合格標準及不含輻射鋼筋，並以工務局發給之建築使用執照為合格標準，賣方不另交付買方他項受檢憑證。

五、買方同意賣方於銷售本大樓期間，賣方得使用公共設施、外牆或其

他顯目之公設部分（包括大廳、公共設施、樑柱等）設置廣告物進行銷售行為，銷售期間結束後賣方應拆除廣告物，買方同意於銷售期間由賣方無償使用。

六、賣方依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

（一）得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。

（二）賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶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」第十八條第一項第一款規定之「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二項所收管理基金（屬管理費及公共基金之性質）支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用（含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之）後，該筆基金之餘額（若有）始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。

（三）買方不論是否遷入（包含代管期間），依交屋日起應負擔下列費用：

1. 本戶水、電費。

2. 社區管理費用：預繳管理費支付下列費用

a. 屬於公共共同使用應由全體用戶應分擔之水電費。

b. 社區物業保全清潔人事費、垃圾清運清潔費、行政耗材

雜支費、公共設施維護費用、電梯維護保養費、社區公共意外險保費等及其他管理維護產生之相關費用。

【買方確已知悉特別約定事項並同意簽名：_____】

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 房屋、土地連帶契約效力

本房屋座落之土地由買方另向_____建設股份有限公司價購並簽定【山水城州土地預訂買賣契約書】，且兩件契約具有連帶關聯，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

第三十三條 契約效力及契約分存

- 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、本契約之附件、附圖及附約為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。

【買方簽章：_____】

第三十四條 未盡事宜之處置

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。

第三十五條 特別條款

未購買汽車停車位住戶則無使用、收益及排除他人干涉之權利，並已充分認知購買房屋之總價款不包含停車位之價款，且同意有購買汽車停車位之人按其車位位置編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，絕無異議。未購買汽車停車位之住戶並拋棄對本建物地下第一、二、三層之法定、自設汽車停車位之任何權利主張。

(若無購買停車位者之加註條款)

附 件：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋及停車空間面積計算及公共設施分配及產權登記說明
- 三、信託聲明書影本
- 四、付款明細表
- 五、分管特約(共有部分之使用管理約定含停車位分管同意書)
- 六、代刻及使用印章授權書
- 七、建材設備表
- 八、社區外觀管制切結書
- 九、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書
- 十、社區管理規約
- 十一、裝潢(修)施工管理辦法
- 十二、客戶工程變更作業原則

附 圖：

- 一、房屋平面位置圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、冷氣主機裝設位置圖
- 四、約定專用區域範圍圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：

法定代理人：

統一編號：

公司地址：

連絡電話：

不動產經紀業：

法定代理人：

公司統一編號：

不動產經紀人：

不動產經紀人證照字號：

中 華 民 國 年 月 日