

房屋土地預定買賣契約書

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：

購 買 戶 簽 核

※本人確已充分瞭解本建案不動產說明書內容所載事項。

購 買 戶：【大同莊園 III】第____棟第____層第____戶壹戶

買方簽名 (蓋章)：

身 分 證 字 號：

聯 絡 電 話：

聯 絡 地 址：

中 華 民 國 年 月 日

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：尚志資產開發股份有限公司

茲為買方承購賣方預定興建之【大同莊園 III】(以下簡稱：本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約(以下簡稱：本契約)條款如下，以資共同遵守：

第一條 買賣雙方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本大樓預售之廣告宣傳品及其所記載之「建材設備說明書」(附件一)、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖(附件二、三)，為本契約之一部分。
- 二、賣方於銷售現場展示空間之飾材與擺飾佈置、傢俱、裝潢藝術品等物品設施，除於本契約及「建材設備說明書」(附件一)載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。
- 三、本大樓預售之廣告文宣品、本契約及本契約之各項附件均係賣方之智慧結晶，賣方有著作權。未經賣方事前書面同意，買方不得將上開文件上傳網路或以其他公開之方式供人閱覽及散布於眾。買方如違反本項約定，賣方得依著作權法等相關法律規定向買方主張權利。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

新北市土城區員和段 123 地號等壹筆土地，面積共計 16,419.09 平方公尺(4,966.77 坪)，以地政機關登記為準，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內「大同莊園 III」第____棟第____層第____戶(共計壹戶)，為新北市政府工務局所核發建造執照，執照號

碼為 110 年 1 月 5 日 110 土建字第 005 號(建造執照影本如附件四)，本大樓原建造執照取得後向政府主管機關申請建造執照變更(詳建造執照變更申請前後對照表如附件四之 1)，即：

(一)原建照：興建地上 28 層，地下 3 層，3 幢 6 棟，648 戶，605 車位，648 機車位，構造種類：鋼骨鋼筋混凝土構造。

(二)申請變更：興建地上 30、32、33 層，地下 3 層，3 幢 6 棟，661 戶，605 車位，661 機車位，構造種類：鋼骨結構。

(三)買賣雙方均共同認知以上述(二)之情狀進行本買賣契約之約定，並將於建造執照申請變更審核後通知買方；若申請變更未能核准，雙方同意解約，由賣方無息返還買方已付之價金。

買方所購之房屋平面圖影本如附件二

買方已明瞭上述建造執照申請變更之情事並同意成立本買賣契約。

買方確認簽章：_____

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方向賣方購買之法定停車位，屬「坡道平面式」汽車停車位，共計____位，依建造執照圖說分列如下：

地下第____層，編號第_____號車位。

[規格：長____公尺，寬____公尺，高 2.1 公尺(以上)]

地下第____層，編號第_____號車位。

[規格：長____公尺，寬____公尺，高 2.1 公尺(以上)]

另含車道及其他必要空間面積共計____坪/位。(以地政機關登記為準，停車位平面圖影本如附件三)

(二)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例計算，為【共有部

分總面積 29,300.86 平方公尺+車位總面積 21,153.93 平方公尺=50,454.79 平方公尺；每位法定車位佔全部公設之百分比約為 0.069%】，以地政機關登記為準。

(三)本大樓車輛進出係共同使用同一雙向車道，寬度為 5.5 公尺(以上)。

(四)買方購買之停車位若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之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積與持分比例

(一)本戶之土地持分面積為____百____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)，以地政機關登記為準，應有權利範圍為壹拾萬分之____百____拾____，計算方式係以專有部分面積____百____拾____點平方公尺(____拾____點____坪)，以地政機關登記為準，與區分所有全部專有部分總面積 54,521.65 平方公尺(16,492.8 坪)，以地政機關登記為準，之比例持分計算。

(二)本基地土地如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋登記面積

本房屋面積共計____百____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)，以地政機關登記為準，包含：

(一)專有部分，面積計____百____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)，以地政機關登記為準。

1. 主建物面積計____百____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)，以地政機關登記為準。

2. 附屬建物(即陽臺)，面積計____百____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪)，以

地政機關登記為準。

(二)共有部分，面積計____佰____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)，以地政機關登記為準。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

三、前二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、共有部分項目、面積及分配比例計算，均依本契約附件五「共有部分持分說明」之約定辦理。
- 二、共有部分之使用方式，依本契約附件六「分管約定書」所載約定辦理。
- 三、本條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而為計算。
- 四、因非可歸責於賣方之事由，致本條第一項之共有部分增減時，買方同意依據地政機關謄本所登記之項目點交。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致本契約買賣面積內之部分面積無法辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分未登記面積，仍列入本契約買賣範圍之內，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本戶土地面積、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，分別以本戶土地、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)，無息於交屋時壹次結算。
- 三、前項土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約，或經買方同意另依本契

約找補規定辦理。

第六條 契約總價

一、本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，包含本戶房地及停車位價款，茲分列如下：

(一)本戶房地總價為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，依房地價款分配比例分列如下：

1．房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(1)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

A．主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

B．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)。

(2)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2．土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(二)停車位總價為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由賣方將建案土地及興建資金信託予台灣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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件影本(附件七)及受益權人會議規則(附件八)予買方，另須簽立台灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書【間接蒐集】(附件九)。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

一、買方同意除訂金、簽約金及開工款外，應依賣方按已完成之工程進度所定「付款期別表」(附件十)之規定，於各該工程進度完成後，依賣方繳款通知書所指定之繳款日內，以

現金或即期支票，逕向賣方或賣方指定之金融機構專戶壹次繳清，不得藉故拖延短欠。

二、信託財產專戶

銀行：

戶名：

帳號：

三、買方之付款憑證，應依賣方開立之發票為憑。

四、本條第一項「付款期別表」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壹次支付之。

五、買方確認簽約時，本大樓工程已完成之工程進度，已進行至付款期別表之第____期工程款，買方同意應於簽約日後壹個月內繳清含該期已完成之工程期款。

買方：

(簽章)

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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 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) 本大樓地下層共三層，總面積 27,968.63 平方公尺 (8,460.51 坪)，以地政機關登記為準，扣除本契約附件五「共有部分持分說明」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，其餘面積 6,817.15 平方公尺(2,062.19 坪)，以地政機關登記為準，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。出售之汽車停車位依相關法令設置於地下第一層至地下第三層，各該車位之買方在個別劃定之分管範圍內，有為停車之管理、使用、收益或處分之權利。

(二)未購買汽車停車位之買方，已充分認知本契約總價款不包括汽車停車位之價款，且所購買房屋坪數其地下層持分面積，亦未含汽車停車位之持分面積，並確認及同意對本大樓之汽車停車位，除緊急避難及共有部分維修等共同利益之使用外，無使用、管理、收益等任何權利。

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，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、共有部分之位置、使用方式、建材設備、顏色式樣、權屬分配，由賣方依相關法規及本契約「分管約定書」(附件六)統籌規劃、處理，賣方並有修改權利。

六、本條第二至五項，買方同意並已充分瞭解法定空地、屋頂平臺、露台、汽車停車空間及共有部分之權利歸屬及使用，依本契約「分管約定書」(附件六)所載約定辦理，買方並同意就此不得向賣方和任何區分所有權人收取管理費及提出任

何主張或請求；約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該約定專用部分之專用權人為之，並負擔前述費用。

第十一條 建材設備及其廠牌、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一「建材設備說明書」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、賣方建造本大樓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、前項材料之檢測，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、賣方如有違反本條第一至三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、買方同意賣方基於法令變更、大樓整體美觀考量或事實需要之故，得於不影響買賣面積及法令規範之情形下，保有各向立面外觀造型、地下室、景觀庭園、門廳梯間及公共空間與設施等之類似形式、設計之修改權；其施工若需先經相關主管機關核准者，依核准變更之圖說為準。
- 六、本大樓之建造執照，若嗣後主管機關要求變更設計，如僅涉及共有部分之變更，而不影響本大樓原約定之主建物及附屬建物者，賣方有變更設計權且得不通知買方逕行辦理變更設計。如變更設計，致影響本大樓特定房屋之主建物或附屬建物，而不能達本契約預定之目的者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約，請求返還已付之價金；如汽車停車空間變更，致影響停車位之停車功能，僅特定車位之購

買者得主張解除車位部分之買賣關係，請求返還已付車位之價款。

- 七、本大樓所需之供水、供電、瓦斯、消防(含排煙)、通風、電信、網路系統等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說之標示設置；倘因賣方工程變更之需要或各該公用事業主管單位另行指定位置或予以增設時，賣方得不經買方同意逕行辦理變更設計。
- 八、前項管線配管或接通依各該公用事業主管單位之作業程序施作，買方同意其接通供應時間悉依各該公用事業主管單位之作業決定，賣方不需負遲延責任。
- 九、本大樓基地範圍內之供水、供電、接通事項及天然瓦斯內外線管路等，買方同意由賣方統一申辦裝設及負擔費用。瓦斯裝錶則另由買方於交屋後自行申裝及負擔費用。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之建築工程已於民國 110 年 10 月 7 日開工，應於民國 118 年 8 月 7 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，雙方同意依本契約第二十六條違約之處罰規定處理。

第十三條 室內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，如需變更污、廢水或其他管線，應不影響上、下層樓及他戶，其

- 他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、廚房防火區劃空間及共有部分等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應依本契約「建物室內局部工程變更辦法」(附件十一)辦理，且不得有違反建管法令規定之要求。如有影響工程進度之虞時，賣方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。
 - 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起二百四十日內提出追加減帳單，以書面通知，買方應於十四日內簽認完成。工程變更若為追加帳，買方應於賣方通知繳款日起十日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，則於交屋時壹次結清。雙方未能合意簽認時，則依主管機關最終核定之竣工圖及本契約規定施工。
 - 四、買方雖承購兩戶以上，對於原規劃設計(含隔戶牆)、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，以及門牌均應維持原狀不得做取消或變更之要求。
 - 五、買方室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，並遵守「裝修施工管理規定」(附件十四)進行施工。

第十四條 驗 收

- 一、賣方依本契約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、本戶廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方如發現房屋有瑕疵，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。驗收單上瑕疵完成修繕

前，除交屋保留款外，買方不得以未完成修繕為由，遲付其他各期期款(含銀行貸款)，惟有第十一條第二項及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情形者不在此限。

三、買方除於有本契約第二十條所指之重大瑕疵達無法使用程度外，買方應於賣方通知之期間辦理驗收，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收，逾期若損及賣方權益時，賣方得主張損害賠償。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、驗收時未於驗收單上列舉之事項，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、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，其管線相關費用依下列方式處理：

(一) 本契約基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔

(二) 本契約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) 瓦斯裝錶則另由買方於交屋後自行申裝及負擔費用。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本戶土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，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；並依使用執照核發當年度之公告現值為土地移轉現值，據以申報土地增值稅，倘因簽約後法令有改變，則依改變後法令申報之。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋及停車位所有權移轉登記

本戶房屋及停車位所有權之移轉，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；並依政府機關核定之房屋評定現值作為申報移轉之課稅現值，或依辦理申報時之法令為準。

三、賣方違反前二項之規定，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。

四、本戶土地、房屋及汽車停車位之所有權移轉登記名義，應以買方名義登記之，若有轉讓情形則不在此限。買方若為未成年人，除贈與稅由買方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

五、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及貸款不足額之款項。

(二)提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費及預收款，交付委託撥付文件、取款條等予賣方(同意使用賣方提供之格式)，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保證本票予賣方。

(三)前二款費用如以票據支付，應於登記前全部兌現。

(四)不辦理銀行貸款者仍應提供辦理產權登記相關文件外，並於賣方指定時間內以現金或銀行本行支票繳清房地移轉登記前應繳之款項、逾期加付之遲延利息、各項稅費、預收款及「銀行貸款」期款之金額；前述「銀行貸款」期款之金額，若非以上述方式支付，則買方仍須開立等值之保證本票，俟款項兌現後，保證本票始無息返還。

六、本契約之房地所有權移轉登記、貸款抵押設定手續及實價登錄，買方如同意授權由賣方指定之地政士全權統籌辦

理，則於本契約簽定之同時，簽立「代刻印章授權書」(附件十二)予賣方。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。

七、本房地辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房地所有權狀及鑰匙，並接管房地。買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對房地所有權狀有留置之權，買方不得以任何名義重新申辦房地所有權狀。

第十六條 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。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。
- 二、本條所稱「交屋」及依本契約第十四條之「驗收」，係指本契約標示之房屋、汽車停車位，不含共有部分，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。土地部分，則以交付買方名下土地所有權狀為點交完成。
- 三、於交屋時，雙方應履行下列各款義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (二)賣方就本契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清全部房地及車位價款、遲延利息、各項代辦、代墊費用、稅款及其他依本契約應付款項(含交屋保留款)；費用如以票據支付，應於交屋以前全部兌現，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辦理交屋者，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。

- 五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，交付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予買方，於雙方簽認交屋明細表後交付鎖匙，本契約則無需返還。
- 六、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，若損及賣方權益時，賣方得主張損害賠償。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 七、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入(若買方要求提前遷入使用者則於遷入時)，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另買方瓦斯申裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 八、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，視為賣方已依現況交付買方，買方應於賣方通知後三日內，將應繳而未繳之各期款項、各項費用一次以現金或即期票據支付賣方，如有遲延付款之情形，則依本契約第九條有關逾期付款之約定處理。
- 九、本大樓須使用之各項公用設施設備，其設置位置以送審核准圖為準，買方同意不以相關公用設施設備之位置、美觀或相關影響為由，向賣方提出任何請求或主張，亦不得藉此拒不交屋。
- 十、買方同意於賣方通知之交屋日起算，不論遷入與否，或其收據之抬頭是否為買方名義均應負擔，並於賣方規定期限內預繳下列費用預收款：
 - (一)「大樓管理維護費」：
 1. 基於日後成立大樓管理委員會管理運作之需要，買方同意於賣方通知期限內預繳本戶六個月之

「大樓管理維護費」，以抵付賣方擔任本大樓管理負責人期間之管理維護費(含公共水電費、保全及清潔費、設備維護費、停車管理費等)；若預繳之費用不夠抵付，則買方同意於公共基金得提領時抵付；賣方於本大樓管理委員會成立後，應結算管理維護費並移交之。

2. 「大樓管理維護費」應繳金額計算如下：依本契約房屋所有權登記之坪數(不含汽車停車位面積)計算，每月每坪新台幣 85 元整，汽車停車位每月每車位新台幣 600 元整。

(二) 「裝修施工保證金」：

買方房屋若需自行裝修者，應遵守「住戶規約」(附件十三)及「裝修施工管理規定」(附件十四)辦理，並繳交「裝修施工保證金」新台幣伍萬元，以擔保買方所選任之承包商或施工人員，於施工期間配合遵守前述規約、規定及應負擔之賠償責任。

(三) 「本戶六個月之水電基本費用」：

買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入(若買方要求提前遷入使用者則於遷入時)，由預收之「本戶六個月之水電基本費用」開始抵扣本戶水電費。

第十七條 共有部分之點交

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，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。於管理委員會成立前，買方應遵守本大樓「住戶規約」(附件十三)之執行。
- 二、買方同意於賣方通知本大樓首戶交屋日起，至管理委員會成立以前，賣方得聘僱服務人員或專業管理維護公司直接擔任管理維護工作。

- 三、本大樓所需之公共水、電、公共維護、安全、警衛管理、清潔衛生等一切公共費用，自各戶交屋日起按月由預收之「大樓管理維護費」統一支付，抵扣完後住戶需按月繳交。
- 四、本大樓之區分所有權人交屋已達半數以上，及其區分所有權比例達半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人。
- 五、賣方應於成立管理委員會或推選管理負責人七日內，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，並由管理委員會自行管理；管理委員會不配合移交，賣方得依相關法規規定主張權益。
- 六、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。檢測驗收雙方意見不一時，經一方要求應共同委由具專業能力之第三方公司或機關參與驗收。
- 七、買方應督促本條第五項之管理委員會或管理負責人就該條項所訂事項與賣方配合辦理驗收點交，若未配合或藉故拖延，於賣方訂期催告該委員會或負責人後卻仍不配合或拖延，催告期滿，賣方得依相關法規規定主張權益，並視同起算設施與設備之保固期。
- 八、本契約及其附件有關住戶共用部分產權及管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方應記載於相關契約內，以保證其繼受人、承租人等均受本契約之約束。如因之發生糾紛，買方應予排除，並對因此受有損

害之人負賠償責任。

九、本大樓共用部分之用電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶共同平均分擔之。

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部分...等)負責保固**壹拾伍年**，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚...等)負責保固**貳年**，室內防水負責保固**肆年**；若因買方自行變更室內格局、裝潢(如更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當或不可歸責於賣方因素(如自然耗損、天災、地變、人禍等不可抗力事項)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等賣方不負前述保固責任。
- 二、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 三、前述保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、共用部分設備保固貳年，保固期間之保養維護費用，由區分所有權人負擔。

第十九條 貸款約定

- 一、本契約總價款中「銀行貸款」期款計新台幣___仟___佰___拾___萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，並由雙方依本契約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，買方應於賣方辦理貸款通知書送達日起二十日內辦妥對保手續，並同意簽立撥款委託書，由承貸金融機關將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、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，買方須提供房屋或其他足額擔保品設定抵押予賣方。
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本契約。

(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，惟買方須提供房屋或其他足額擔保品設定抵押予賣方。如賣方不能依本款方式使買方補足不足額部分，買方有權解除本契約。

(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)內壹次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、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。

四、本條第一項貸款若由買方委託賣方全權代為洽辦金融機構貸款，應於簽定本契約之同時，簽立「代辦抵押貸款委託書」(附件十五)予賣方。

五、買方委託賣方代辦貸款，或買方自洽勞工、公教或其他貸款時，其抵押貸款各項手續應由賣方指定之地政士辦理。買方如自洽金融貸款、勞工、公教或其他貸款，除本條第五項外，仍應依本條各項辦理；但銀行存摺買方可自行保留。買方應通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方；如貸款金融機構不出具撥款承諾書，視同買方未辦妥銀行

貸款手續，經賣方以書面通知限期截止七天內仍未辦妥時，視同買方不辦理貸款，應依本條第八項約定處理。撥款委託書及撥款承諾書應統一使用賣方提供之格式。

- 六、前項地政士代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、設定費、火險地震險之保費、代辦費等，應由該地政士預估，並通知買方，於辦理銀行抵押貸款對保手續前，一次預繳予賣方或該地政士。以上費用於交屋時，按實際所發生之金額多退少補。
- 七、買方應於辦理對保手續時，開立相當於貸款總金額之保證本票(保證本票到期日於買方應付貸款期款未付時，授權賣方填載)交予賣方；並簽立撥款委託書(依賣方指定之格式)，與同意辦理不動產第一順位設定抵押權予金融機構，作為賣方取得貸款之保證；買方亦應同時提供本契約貸款金融機構存摺和蓋妥印鑑章之全額貸款取款條(取款條取款日期於買方應付貸款期款未付時，授權賣方填載)交付賣方，並授權賣方於所有權移轉登記及抵押權設定登記完成後，領取金融機構所核撥全部貸款或撥入賣方帳戶，除本契約第十一條第二項及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情形外，買方並不得以任何理由通知金融機構止付。賣方則應於交屋完畢時，無條件交還前開保證本票及存摺。
- 八、買方若不辦理貸款，或因個人原因不合辦理貸款條件，或未能依照本契約規定辦妥一切貸款手續，或僅辦理部分貸款金額時，其應付予賣方貸款之全部金額或貸款不足額部分之金額，應於賣方向稅捐機關辦理申報移轉土地現值及房屋契稅、稅籍移轉前，依照賣方通知之繳納期限內，以現金或即期支票，壹次付清前述貸款金額或貸款不足額部分之金額。未付清前，賣方得拒絕辦理上述申報稅賦之各

項手續予買方。如買方違反本項規定，依本契約第九條約定處理。

九、買方若以未成年人名義登記產權擬向銀行貸款，倘無法貸款時，則買方應於賣方通知買方期限內壹次以現金付清予賣方。

第廿條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十一條第二項及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於賣方。

第廿一條 房地轉讓條件

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。符合前述但書規定之買方，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。除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓免收手續費外，賣方得向買方收取本契約總價款萬分之____ (最高以萬分之五為限)之手續費。

因轉讓而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負損害賠償責任，其因而產生之各項稅費概由買方負擔。

二、賣方應主動以書面通知買方，房地所有權移轉登記前房地得轉讓予第三人之受理截止日，買方同意依該通知辦理，絕無異議。

三、共同承買約定

(一)買方有數人共同承買時，對本契約之履行應負連帶責任。

(二)買方有指定一人(姓名：)為送達

代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第廿二條 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(含)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(含)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。

第廿三條 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，或依辦理申報時之法令為準，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、辦理本戶之所有權移轉及貸款抵押設定登記規費、印花稅、契稅、謄本費、書狀費、地政士代辦費(所有權移轉、實價登錄及設定登記等相關代辦費用)、保險費(火險及地震險)、代刻印章費及各項附加稅捐，均由買方負擔，並應於賣方通知之時限內繳納，俟交屋時以多退少補方式結清。但起造人為賣方時，建物測量、所有權第一次總登記規費、書狀費及代辦手續費等由賣方負擔。
- 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。本契約雙方同意不經公證，若須公證，由買方負擔全額費用。

買方： (簽章)

賣方： (簽章)

第廿四條 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，賣方應於本大樓交屋日前負責排除、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。

第廿五條 不可抗力因素之處理

倘因法令變更、主管機關要求或天災、地變、政府法令變更等不可歸責予賣方事由，致本契約房屋不能繼續興建或無法交付者，雙方同意解約時，賣方僅負無息退還買方已繳房地及車位價款之責任。買方不得據此向賣方請求損害賠償。

第廿六條 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「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、買方依第一項及第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有延遲利息應一併退還，並應同時賠償房地總價百分之____ (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，逾收應還款則無息退還買方，買賣雙方並得解除本契約。前開違約金不包括買方申請工程變更事項之施工費用及回復原狀所需費用，買方需另行返還賣方。
- 五、若本戶房屋、汽車停車位及土地產權已移轉登記於買方名義，買方應於賣方通知解約之日起七日內備齊所有證件，同意無條件配合將該房屋、汽車停車位及土地產權移轉返還登記予賣方，返還登記所需之規費、稅費及衍生之相關費用，由可歸責解約責任之一方負擔。
- 六、買賣雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但因前項原因買方逾期未辦理返還登記卻遲不辦理致賣方受有損害，賣方得依相關法規規定主張權益。

第廿七條 特約條款

- 一、本契約及賣方就本大樓之銷售對外所為廣告及宣傳品，為雙方間之全部約定；銷售期間已由賣方委託之不動產經紀人對廣告及宣傳品內容詳加說明，買方也已充分瞭解，若有異議亦將以附記於本契約方式註明，除此，雙方確認無任何前述本契約等以外之說明與承諾。簽訂本契約前，雙方如有任何承諾事項，或認為有與本契約記載條款不符事項者，均應以書面文字列明於本契約書中，並經雙方用印完妥，始生效力。
- 二、銷售現場展示空間與擺設佈置，除本契約及其附件已列明為賣方應交付者外，買方同意且了解，僅供買方作為自行裝潢或設計參考，非本契約之一部分，賣方無依銷售現場展示空間與擺設佈置之現況為履行或交付義務。

三、買方知悉本大樓應依「擬定土城都市計畫(員和段 54 地號等 24 筆土地及學林段 329-1 地號 1 筆土地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點第八點都市設計管制事項、新北市都市設計審議核備事項以及本大樓建築執照規定辦理，並同意遵循下列事項：

(一)本基地退縮留設公共開放空間面積 5,417 平方公尺(以政府核定最終退縮留設公共開放空間面積為準，詳附件十三之附圖)，均屬公共使用空間，應永久提供本大樓外不特定民眾使用，不得為約定專用及設置固定設施物，非經主管機關核准不得變更。

(二)賣方依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金新台幣 8,802,625 元及綠建築維護費用 4,047,944 元(以政府核定最終管理維護基金及綠建築維護費用金額為主)，係納入本大樓公寓大廈公共基金專戶，專款專用，不得挪作他用，由本大樓管理委員會維護管理。

(三)前述開放空間之公共設施(景觀植栽及公共自行車停車空間)及公用設備(庭園燈、自行車道、街道家具及標示牌)，由本大樓之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等進行後續管理、維護及修繕工作。未來倘新北市政府於公共開放空間有設置 YouBike 租賃站、公車候車亭、智慧型站牌或交通管制設施基礎與管道，買方同意配合辦理。

買方：

(簽章)

四、買方於簽訂本契約之同時，已充分了解周邊環境及設施。

五、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。

- 六、本大樓之游泳池不得擅自變更，應由所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理及維護責任。
- 七、買方同意於本契約簽定時，提供戶籍資料(身分證或戶口名簿影本)壹份予賣方，俾便將來辦理過戶之用。
- 八、賣方保證取得綠建築分級評估『黃金級』之綠建築標章，區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，願依取得標章之法規承接進行後續管理維護事宜；倘因法令修訂管理維護規定，買方亦同意配合辦理。

買方：

(簽章)

- 九、賣方及委託之銷售公司為銷售目的，得於銷售期間內無償使用及帶領客戶參觀本大樓管理委員會使用空間、門廳中庭、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層、外牆，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由、透過區分所有權人會議決議或透過任何方式禁止使用及參觀，否則賣方得求償因此衍生之損害，但賣方及委託之銷售公司應於銷售完畢後回復原狀歸還。

買方：

(簽章)

第廿八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第廿九條 通知送達

雙方間關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面，按本契約所載之聯絡地址以掛號郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。任何一方聯絡地址如有變更，應即以書面掛號通知他方，否則一切責任，由違反之一方負責。

第卅條 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。

本契約所涉當事人個資之保護及使用詳「大同莊園 III 個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」(附件十六)。

第卅一條 附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，賣方應將本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、本契約書壹式兩份，經雙方簽名或蓋章後生效，並由買賣雙方各執壹份為憑。

第卅二條 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。

第卅三條 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。

【附件】

附件一：建材設備說明書

附件二：房屋平面及位置示意圖(建造執照變更申請圖)

附件三：汽車停車位平面及位置示意圖(建造執照變更申請圖)

附件四：建造執照影本

附件四之 1：建造執照變更申請前後對照表

附件四之 2：新北市政府工務局令

附件五：共有部分持分說明

附件六：分管約定書

附件七：不動產開發信託告知書影本

附件八：受益權人會議規則

附件九：台灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書

【間接蒐集】

附件十：付款期別表

附件十一：建物室內局部工程變更辦法

附件十二：代刻印章授權書

附件十三：住戶規約(草約)

附件十四：裝修施工管理規定

附件十五：代辦抵押貸款委託書

附件十六：「大同莊園 III 個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

賣 方：尚志資產開發股份有限公司

法定代理人：**吳振隆**

統一編號：29508603

地址：台北市中山區中山北路三段 22 號

電話：(02)2592-5252

不動產經紀業：海悅國際開發股份有限公司

法定代理人：黃希文

統一編號：22624873

地址：台北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

電話：(02)8712-2888

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

地址：

電話：

銷售人員：

中 華 民 國 年 月 日