

房地預售買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立買賣契約書人

賣方：乙陽建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『一抹綠』(以下簡稱本社區)房地、車位預訂買賣事宜，經雙方一致合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約書於簽訂(中華民國 年 月 日)前，業經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)。

甲方確認簽章：_____

乙方確認簽章：乙陽建設股份有限公司

第二條 廣告之義務

乙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、房屋及車位平面圖與位置示意圖視同契約之一部分。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市五股區五股段755、755-1、756地號等三筆土地，土地總面積2,278.67平方公尺(689.29坪)(以地政機關登記為準)。

土地使用分區：新北市五股都市計畫住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內「一抹綠」房屋編號_____樓_____戶(共計_____戶，以下簡稱本戶)詳【附件一：本戶房屋平面位置圖】，為主管建築機關109年3月9日核准109股建字第00126號建造執照【附件十：建築執照影本】。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬坡道平面式：

1. 法定停車位 自行增設停車位，依建造執照圖說位於地

下____層，車位編號第_____號汽車停車位____位，車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高2.1公尺。

2. 法定行動不便停車位，依建造執照圖說位於地下____層，車位編號第_____號汽車停車位____位，車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高2.1公尺。**法定行動不便停車位採雙車位格者，有共用緩衝空間寬度1.5公尺。**

本車位另含車道及其他必要空間，面積共計：_____平方公尺（_____坪），無獨立產權。詳【附件二：購買汽車停車位平面位置圖】。

※車位高度，係依地下室停車區之最底高度為基準。

- (二) 本停車空間位於地下一至地下三層之共有部份，全部汽車停車位面積占地下一至三層共有部份面積計100,000分之66,561。
- (三) 停車位規格之標示認定係以計算至格線外緣，相鄰之停車位以格線中心為界。
- (四) 停車位面積及應有之權利範圍係依地政機關所核發之建物所有權狀記載為主。
- (五) 甲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書約定為之。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「一抹綠」房屋_____戶，其土地持分如下：

- (一) 五股段755地號土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為100,000分之_____。
- (二) 五股段755-1地號土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為100,000分之_____。
- (三) 五股段756地號土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為100,000分之_____。

以上計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪

) 占區分所有全部專有部分總面積5,912.83平方公尺 (1,788.63坪) 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、房屋面積 (不含車位面積)：

本房屋總面積共計：_____平方公尺 (_____坪)。

專有部分面積計_____平方公尺 (_____坪) 包含：

(一) 主建物面積計 _____平方公尺 (_____坪)。

(二) 附屬建物面積計_____平方公尺 (_____坪)。

陽台面積_____平方公尺 (_____坪)。

(三) 共有部分面積計_____平方公尺 (_____坪)。

(四) 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，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、全部區分所有權人共有部分項目如下：

地下一層之台電配置場所 (室)、電表區、緊急發電機室、台電專用管道、進排風管道間、電梯樓梯間、汽車停車位 (不具獨立權狀)、機車停車區與其它必要空間；地下二層之機電空間 (機房兼垃圾暫存空間)、進排風管道間、電信機房、電梯樓梯間、蓄水池、汽車停車位 (不具獨立權狀) 與其它必要空間；地下三層之機電設備空間 (機房)、進排風管道間、電梯樓梯間、消防泵浦室、蓄水池、汽車停車位 (不具獨立權狀) 與其它必要空間等；地面壹層之門廳、電梯廳 (梯廳、走道)、安全梯間、管委會空間、管道間、廁所與地下室車道出入口等；地面二層至九層之各層電梯廳 (梯廳、走道)、安全梯間與管道間等；屋頂突出物一層至三層之電梯廳 (梯廳、走道)、樓梯間、電梯機房、設備機房及水箱；除上述部分及其它依法令應列入共同項目皆屬之。

二、本社區共有部份總面積計2,908.06平方公尺 (879.68坪)，本社區全部專有 (主建物+附屬建物) 部份總面積5,912.83平方公尺 (1,788.63坪)。

三、前款共有部分之權利範圍扣減全部汽車停車位面積後，係依本戶專有面積與全部專有總面積之比例共同持分之。

四、汽車停車位共有部分面積計算方式如下：

本共有面積系指地下一、二、三層汽車停車格位面積、車道、電梯廳、樓梯間、設備（機房）空間與其他必要空間及依法令應列入共同項目皆屬之，由地下層車位編號1至編號84，依每個汽車停車格位面積與車位編號1至編號84汽車停車格位總面積之比例計算共同持分之。汽車停車位共有部份面積計2,624.93平方公尺（794.04坪）。

五、為滿足持分登記總合為一，如有進位取捨之事宜，最終以乙方或地政機關計算登記之持分總表為準。

第六條 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、依本約第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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），無息於交屋時一次結清。

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，甲方得解除契約。

四、甲方於承購本社區車位時，已充分知悉並確認其所有之車輛可進入地下室與停入停車格內（車位尺寸詳本契約第三條第三款內容），日後不得藉故拒收等情事。

五、甲乙雙方同意房屋面積誤差之找補，以有計算買賣價格部分為限，如可登記誤差超過百分之二，但仍不計入買賣價格者，則不論超過多寡，雙方均不找補。

六、本條款土地、房屋（主建物）或本房屋登記總面積之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位。

第七條 土地、房屋契約總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。（內含營業稅）

一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（一）專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1. 主建物：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

2. 附屬建物陽台：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

（二）共有部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

三、停車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

以上房屋與車位價款均內含營業稅；本條價款不包括本契約第二十二條之費用。

第八條 履約擔保機制

本建案辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：（勾選為本預售建案選擇方式）

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。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由日盛國際商業銀行股份有限公司（下稱受託銀行）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。乙方於受託銀行開立之信託專戶帳號如下：

- (1) 解款行：日盛國際商業銀行_南港分行
- (2) 戶名：日盛國際商業銀行受託信託財產專戶
- (3) 帳號：104-23600090-348

前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。詳【附件十一：預售屋價金信託補充說明書】、【附件十二：受益權人會議規則】

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。詳【附件十一之一：價金信託契約影本】

同業連帶擔保

乙方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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約協定之○○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。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、甲方除訂金、簽約款及開工款外，應按已完成之工程進度所定付款明細表（詳【附件五：土地、房屋、車位付款明細表】）之規定於工程階段完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。但本契約簽定時，如已屆至各期期款進度時，需一併給付；如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付。

二、甲方如逾期各期期款進度達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。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，經乙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。但前述情形業經乙方同意緩期給付者，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) 本契約房屋地下一層至地下三層，總面積3,939.13平方公尺（1,191.58坪）扣除本契約第五條所列地下層不具獨立權狀之汽車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2,624.93平方公尺（794.04坪），由乙方依法令按法定與自設停車位之應有部分（持分）設定專用使用權出售予本預售契約承購戶。該停車空間依承購戶購置位置有使用收益處分及排除他人干涉之權利，甲方絕無異議；並由全體承購戶簽訂汽車停車位分管協議書（詳【附件七：汽車停車位分管協議書】）。
- (二) 購買汽車停車位之承購者，只能以停車使用為原則不得移做其他用途，且購買汽車停車位之承購戶同意其日後得依法令將本車位售予本社區內其他區分所有權人或隨同本社區內房地所有權一併出售。
- (三) 未購買停車位之承購戶，已充分知悉本房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層應有部分（持分）面積亦未含汽車停車位部分（持分）面積。除公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下層法定與自設車位無任何權利。本社區全體區分所有權人均充分了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對甲乙雙方均負擔損害賠償責任。
- (四) 地下層未出售之汽車停車位及其持分面積，其所有權與使用權歸屬乙方所有，甲方絕無異議，且不得擅自使用或妨礙乙方行使權利。

(五)承購地下壹層法定行動不便停車位者(車位編號1、2)，不論是否具有資格證明，已充分知悉確認能符合購買，購買者均有使用、收益及處分該停車位之權益，全部甲方均無異議。

二、法定空地

(一)本社區壹樓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。惟甲乙雙方特別約定就本社區壹樓A1、A2、B1、B2、B3戶面前緊鄰之法定空地由承購該戶之區分所有權人無償約定管理使用〔即約定專用〕詳【附件三：壹層約定專用區域範圍標示位置圖】，並應負責維護清潔與保養。但為人行或公共設施清理、維護必要時，均應無條件提供通行使用，並不得妨礙緊急避難逃生之動線，惟需遵守本契約及公寓大廈管理規約內容，不得違反法令之使用限制。

(二)本社區三樓A6、B6戶，八樓與九樓A1、B1戶緊鄰之露台由承購該戶之區分所有權人無償約定管理使用〔即約定專用〕詳【附件三之一：三、八、九樓露臺約定專用區域範圍標示位置圖】，並負責維護、清潔與保養。但為公共設施清理維護必要時，均應提供通行使用，惟需遵守本契約及公寓大廈管理規約內容，不得違反法令之使用限制。

三、屋頂平台及突出物

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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十一條 共有部分與外牆之使用方式

一、共有部分

(一)本社區共有部分甲方同意由『一抹綠社區管理委員會』(下稱管委會)統一點收、管理、維護，其所有權歸屬全體區分所有權人持分共有，甲方不得以任何理由占有使用或增建。甲方並同意遵守『一抹綠社區管理規約』之約定，如有違反規約者，乙方或管理委員會得逕為拆除，拆除及回復原狀費用由甲方負擔。

(二) 地下一層設置機車停車位共計六十九位，由全體區分所有權人共同持有及使用，管理使用辦法由管委會統籌之。

(三) 地下室一至三層於各樓層指定牆面位置留設電動汽車充電電源接線箱乙處（配電盤），平頂指定位置設置佈線線槽架，有汽車充電使用需求之住戶，須個別向社區管委會申請，再由社區管委會統籌辦理汽車充電使用管理辦法及控管設備購置作業訂定後，通知需使用汽車充電之住戶接線作業（接線材料、充電設備與安裝等由使用者負擔），使用線槽方式與充電樁規格、管控設備裝設位置由管委會統一指定，以利管理維護。

二、外牆

(一) 本社區基地四周之圍牆、建築物之外牆、屋突（外牆及其上方）部分，甲方不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為；惟甲方與管委會無條件同意乙方於房屋銷售期間可無償於本社區建築物之外牆或基地四周等位置設置相關標示及廣告物，並於房屋銷售完畢後負責拆除復原。

(二) 甲方與管委會同意本社區命名為『一抹綠』，並同意乙方在本社區入口牆面、建築物之外牆、屋突（外牆及其上方）或地面等部分設置表彰『一抹綠』及乙方所屬公司之名稱、標誌。

第十二條 建材設備及廠牌、規格

- 一、 乙方施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件六：建材設備說明】施工，除經甲方同意，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，惟乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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乙方就其價差補償甲方價金者，不在此限。
- 二、 乙方保證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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者

，仍應依法負責。

四、乙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。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售建案之建築工程應於民國一一〇年十月一日前開工完成，於民國一一四年五月三日之前完成主建物、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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、甲方變更設計
 - (一) 甲方若有要求室內隔局或管線變更時，一律於地下二樓底版完成前由乙方以書面掛號通知甲方指定期限內辦理為之，逾期不予辦理；甲方並須在乙方所提供之工程變更單上簽認為準；如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，且此項變更申請以壹次為限。
 - (二) 辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
 - (三) 甲方申請變更設計之範圍以甲方專有部分機電管線及裝修為限，不得變更污水排放管線位置或影響他戶使用之情事，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。
 - (四) 甲方若辦理變更與合約所訂定之建材材質或類型不同時，需

視變更位置同時辦理增加防水施作或粉刷工程加帳手續。

(五) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方（或承攬乙方工程之營造廠商）於簽認日起十四日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十四天內繳清工程追加款始為有效；若甲方未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十七條之交屋保留款予以扣除。雙方逾約定期限內無法簽認時，則依原圖施工。

(六) 變更工程之項目（工料）單價由乙方（或承攬乙方工程之營造廠商）統一訂定項目單價做為加減帳計算之依據。

二、乙方變更設計

(一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、天然瓦斯之設備管線等，均由乙方依主管機關核准之藍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，甲方同意乙方依其變更設置，絕無異議。

(二) 鋪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，甲方亦同意乙方逕行指示建築師、相關工程師或設計人員辦理變更設計：

壹、發電機、消防幫浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、管理警衛（物業人員）室、電信室、汙水處理、瓦斯管線設備及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

貳、本社區大樓之外觀建材色系及造形、庭園景觀、大樓管控系統，在不影響甲方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由乙方作局部之變更。

以上之變更以不影響本戶房屋之主建物面積為原則。

(三) 如因法令規定或為全體區分所有權人共同利益必須為建築設計變更時，甲方同意由乙方申請建築變更設計核准後施工。

第十五條 驗收

- 一、 乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物（專有部分）之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、瓦斯及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應書面通知甲方進行房屋驗收手續。另本社區二、三樓 A5、A6、B5、B6戶不予配置天然瓦斯管線至廚具位置。
- 二、 甲乙雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，甲方應載明於驗收單上，乙方應於二十日內或依營造廠商約定之時間內完成修繕；甲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。
- 三、 甲方除有重大瑕疵不能居住外，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收手續，逾期則視為驗收完成，乙方不再負保管責任。
- 四、 第一款接通自來水、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）由乙方負擔；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，由乙方負擔。
 - （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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 五、 本房屋之驗收，甲方僅得對其「專有部份」進行驗收手續。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

- 一、 房地所有權之移轉，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。甲乙雙方同意依移轉登記當時政府主管機關公告之稅費規定申報公契價格。
- 二、 乙方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰〔滯納金〕時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、 本契約甲方即為產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 四、 乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地產權移轉登記：

- (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) 辦理貸款者同意以本契約房地提供擔保，提出辦理產權登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件）俾便辦理各項手續，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予乙方。乙方於交屋完成時，應即交還禁止背書轉讓之本票予甲方。
- (三) 依【附件五：土地、房屋、車位付款明細表】內之「銀行貸款」，如甲方無需辦理、或減少貸款金額、或『因個人（法人）或政府機關政策因素無法達到七成貸款』等，應於本戶房屋產權移轉過戶於甲方前，使用執照核准日期三十日內以現金或即期支票至乙方指定之地點或銀行專戶繳清。
- (四) 本款各目之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉登記前全部兌現。

五、本房屋辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，由乙方指定之專業地政士辦理之；倘為配合各項手續需要，需由甲方出面補蓋印章、出具證件（如身份證件、印章……）或繳納各項稅費時，甲方應於乙方或承辦地政士電話或掛號書面通知之日起七日內前來辦理或補正；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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方如於乙方電話或掛號書面通知之日起七日內未履行本條第四款（第一日至第四目）之約定，乙方得不辦理產權移轉登記。

第十七條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息予甲方。
 - (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事項，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 甲方繳清所有之應付款項（含交屋保留款）及完成一切交屋

手續。

(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

- 二、 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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（本契約簽訂時即提供）、使用執照（日後移交社區管委會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。如甲方未辦妥交屋手續時，則乙方或乙方指定之專業地政士對甲方之產權憑證有留置權。
- 三、 甲方應於收到掛號書面交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，並簽署有關交屋之各項附件、附約，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、 甲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甲方負擔。
- 五、 交屋時，甲方同意本戶房屋之點交以甲方專有部分為準，另因作業考量其公共使用部分或鄰屋狀況均不列入交屋範圍，甲方不得以此部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。相關公共設施及設備於成立管委會後由乙方點交公共設施予管委會。
- 六、 甲方未辦妥及完成交屋手續前，本戶房屋占有權仍屬乙方，未經乙方同意不得以任何理由要求或逕行進入房屋進行施工、裝潢、裝設任何電器、搬入物品等或使用，因而發生民、刑事責任，悉由甲方負責。
- 七、 甲方同意於交屋日後如自行裝潢施工時，不得有破壞建築結構牆體或剪力牆及外觀之情事，倘若因而影響建築結構安全而損及他人時，甲方應負損害賠償責任。

第十八條 物業管理及共有部分之點交

- 一、 乙方應自完工之日起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，由甲方按月繳付共有部分管理費。

- 二、甲方於完成交屋後，有裝潢房屋之必要時，應繳納裝潢保證金每戶新台幣五萬元整及裝潢期間維護清潔費（另訂）予乙方或乙方指定之營造公司或物業管理公司，且出具切結保證不損及他人財產或公共設施及無危害公共安全及違反住戶規約及相關法令情事等，始得進行裝修工作。待裝潢完成後確實並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀、裝修材料廢棄物或堆置垃圾等事宜，經乙方指定之營造公司工地主任或社區總幹事（物業管理公司派任）簽認後始可申請退款。並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施前，其裝潢承攬廠商仍需接受乙方或乙方指定之營造公司工程人員或社區管理員管理約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- 三、乙方應於房屋所有權移轉登記移轉予甲方後六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。
- 四、本社區管理委員會成立或推選管理負責人完成後七日內，由乙方會同管委會（或管理負責人）現場針對水電、機械設施、消防設施與各類管線等公共設施之操作教導與檢測（以下簡稱公共設施），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及乙方向甲方代（預）收之管理費收支明細，設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議之；驗收完成後，乙方於七日內通知政府主管機關派員會同見證移交公共設施手續完成。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方掛號書面通知交屋日起算，除乙方能證明可歸責於甲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；固定建材及設備部份〔如：門、窗、地壁磚、粉刷……等，不含玻璃及消耗性物品〕負責保固壹年，乙方並於交屋時出具「房屋保固服務紀錄卡」給予甲方作為保固服務之憑證。惟因下列情形之一者，不在此限：

（一）因天災、地變、不可抗力所造成之損害。

(二) 因甲方自行對本房屋進行增建、修建、裝潢施工或甲方使用不當及可歸責於甲方造成之毀損者，不在保固範圍內，由甲方自行負責。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條 貸款約定及撥付

付款明細表中之「銀行貸款」金額（詳【附件五：土地、房屋、車位付款明細表】），係由甲方以金融機構之貸款給付，並同意委託乙方統一洽定之金融機構代辦貸款；惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權自行指定金融機構辦理貸款手續，惟須另與乙方簽立自辦金融機構貸款協議書，甲乙雙方約定如下：

- 一、甲方應於乙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乙方。
- 二、甲方應於簽約同時另立『委刻印章同意書』詳【附件八】及『委託辦理房屋貸款契約書』詳【附件九】交付乙方，並同意依乙方洽定金融機構之規定備齊證件及資料，於使用執照申請送件後，乙方將以書面通知甲方辦理貸款申辦作業期間（日期由乙方訂定），並由乙方指定地政士會同辦妥對保等一切手續。若甲方未依通知期限內備齊證件或辦理貸款申辦手續時，視同不需要辦理貸款，乙方可依本條第三款處理，甲方不得異議。
- 三、甲方應於辦理對保同時開立與銀行貸款同額且註明禁止背書轉讓之本票予乙方，俾為付清貸款價金之保證；乙方於交屋同時將本票返還甲方。如甲方未依約交付銀行貸款之價款時，經乙方催告仍拒絕履行者，乙方得逕付法院強制執行並行使本票擔保權利。
- 四、甲方若不需辦理貸款或減少貸款金額時，應於使用執照核准日後，房屋所有權移轉過戶予甲方前，由乙方書面通知之日起七日內，將不貸款之金額或減少貸款之差額以現金或即期票據壹次給付予乙方；逾期未給付或票據未兌現時，依第九條規定辦理。
- 五、按本條第一項由乙方代為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者，乙方同意以原承

諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於乙方時，就差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能提供相同條件時，甲方有權解除契約。

(三) 可歸責於甲方時，甲方同意於接獲乙方書面通知之日起____天（不得少於三十天）內壹次給付其差額，或經乙方同意分期給付其差額。

六、 甲方承認本條款「貸款」為應繳房屋價款之一部份，屬乙方應收款且非交屋款，於辦理對保同時簽立〔撥款委託書〕予核貸金融機構及乙方收執，並同意以本房屋作為擔保物，辦理抵押權設定，於設定完成後會同乙方指定之地政士至核貸金融機構辦理貸款核撥，直接將貸款撥付予乙方，以支付應繳款項，並同意自放款日起繳納貸款本息。有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

七、 甲方已充分清楚知悉銀行貸款系為本「房地預售買賣契約書」之成交總價計算得之。

八、 甲方辦妥貸款對保手續後，或核貸當日接獲金融機構電詢是否撥款時，除有本契約第十二條第二、三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方應即同意撥款，絕不假藉任何理由或以房屋瑕疵而擅自通知貸款金融機構停止貸款或撥款手續。

第二十一條 房屋轉讓條件

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、 前款之轉讓時，甲方應給付本契約房地總價款千分之____之手

續費（最高以千分之一為限）及乙方通知按本契約應繳納期款之金額予乙方。惟轉讓係為『直系血親』、『配偶』者則無須繳付變更名義手續費。如因甲方轉讓而衍生之相關稅賦時，由甲方負責繳納。

- 三、換約時，換約之第三人不得要求高於本合約約定總價款金額和貸款金額及超過本合約之要求事項，且對原甲方所做之工程變更及建材修改不得再行更改。
- 四、本契約於乙方通知對保後，甲方不得請求變更登記名義人或將本契約轉讓他人。
- 五、本契約非經乙方同意不得轉讓第三人或提供予第三人作為擔保，否則其轉讓或擔保之行為對乙方不生效力，且因此所發生之糾紛致使乙方遭受損失時，由甲方負完全責任。

第二十二條 房屋稅、地價稅、相關稅費及其他費用負擔約定

甲乙雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下列規定辦理（本預收款項不包含於房地總價內）：

- 一、房屋稅以乙方書面通知交屋日為基準，通知交屋日以前歸乙方負擔，通知交屋日以後歸甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、地價稅以乙方書面通知交屋日為基準，通知交屋日以前歸乙方負擔，通知交屋日以後歸甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 三、土地增值稅由乙方負擔；但如甲方未依書面或電話通知期限提供移轉證件或配合辦理時，其增加之增值稅由甲方負擔。
- 四、甲方應負擔所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、代書費、各項規費、貸款（房屋）保險費、預繳六個月之管理費（房屋每坪每月以新台幣壹佰元整計，汽車停車位每位每月以新台幣伍佰元整計）。建物所有權第一次登記規費與代辦手續費由乙方負擔。

（本項費用暫定為新台幣_____萬元整，並預定於使用執照

申請時期款一併繳付，將來按實際支付多退少補。）

- 五、甲方為辦理銀行貸款，由金融機構或金融保險機構收取之信用查詢費、不動產鑑價費、貸款開辦費、保險費或其他具名甲方名義之規費等，由甲方負擔。
- 六、應由甲方繳交之稅費，甲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。
- 七、甲方同意自乙方第一次掛號書面通知所載之交屋日起三十日後，不論已否遷入或使用，亦不論收據抬頭之名義是否屬於甲方，甲方均應負擔本房屋之水、電費與瓦斯基本費用。
- 八、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

第二十三條 其他約定

- 一、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之必要而需進入甲方戶內修繕時，甲方應同意其進入修繕，其因修繕而致毀損時，應由指派修繕人負責修繕復原之；惟甲方戶內專為維護修繕之管道間牆面或出線口等，甲方同意不設置固定裝潢及物件，否則如需維修而致此部分毀損時，應由甲方自行負責修復。
- 二、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，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方。甲方不得請求任何之補償或損害賠償。
- 三、如因法令變更或限制而致原設計規劃面積有變更時，甲方同意乙方得依政府變更後之法令辦理變更設計，並為法令許可範圍內辦理產權登記，若有變動面積時，則按本契約第四條內容辦理找補。
- 四、本社區房屋交屋後，如乙方仍有餘屋需銷售時，甲方及其管委會（或管理負責人）同意無條件與無償提供乙方於銷售期間所需之廣告懸掛、投射燈光……等之設置及銷售過程中可帶看本社區各項公共設施與空間等一切銷售行為，惟不得影響甲方與社區安全管理。乙方銷售完畢後即復原交還予管委會。
- 五、本社區依消防法規設置之設施、器具、標式及警急廣播喇叭等，各住戶與管理委員會不得廢止、拆除，並應善盡維護之責，以維全體住戶安全。

- 六、本社區座落基地之地號新北市五股區五股段755-1地號於申請建築執照時為現有既成巷道（新北市五股區成泰路一段243巷）詳【附件四】，依法應供公眾通行使用，並由社區委員會負管理維護之責任，不得設置阻隔障礙物。
- 七、本社區為新北市法定山坡地建築物，房屋興建完成管委會成立後，乙方即將山坡地管理維護計畫書之基地地質、構造概述、永久性監測系統、施工期間監測報告、排水、擋土護坡水保設施管理維護計畫與緊急應變防災計畫等移交社區管委會，並提供自使用執照取得日起三年之自動監測系統紀錄與維護，其後則由社區管委會另行聘請監測記錄與維護廠商。
- 八、本社區之汽車停車位位在地下層，部分車位上方或側邊設有進排氣風機、消防灑水管線、電力幹管、住戶之污排水管線等穿越與其他相關設施設備及地面落水頭等等，地下三層之車道與部分車位地面設有落水頭與維修人孔蓋，購買停車位者已充分知悉所購車位相鄰周邊設施。
- 九、本社區各樓層各戶使用用途如有餐飲業、食品相關加工業、產業附設食品烹飪或調理場所產生油煙與廢水，或事業生產製造過程中產生之事業廢水等，生產製造者應依法自行裝設餐飲業專用廚油煙機組與油脂截流設備或事業廢水處理設備、設施，不得逕為排放至社區生活污水管線內。
- 十、本契約之簽訂皆以文字書面明訂於契約內並為甲乙雙方間之約定。
- 十一、甲乙雙方簽定本「房地預定買賣契約」後，乙方即按價金信託契約約定將本「房地預定買賣契約」影本乙份，交付信託金融機構收執存查。

第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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，乙方應於本建案交屋日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。

第二十五條 違約罰則

- 一、 乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 三、 甲方依本條第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、 甲乙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。

第二十六條 附贈加強飾裝工程

- 一、 為使本社區公共設施整體使用之多元化，並提供各住戶人員會客、休憩等多樣化考量，甲方同意於房屋使用執照取得後全權委託乙方就本社區壹層管委會空間（入口大廳）、梯廳等加強規劃設計設施、設備與飾裝工程，範圍詳附件【附件十三：壹樓加強飾裝施作位置範圍圖】。以上設計與飾裝工程甲方同意全權委託乙方自行決定規劃設計內容、選材與施工，並有權按房屋竣工後現況調整變動加強飾裝工程之設施、設備與材料等，惟本項工程範圍不列入保固範圍。
- 二、 社區坐落基地之地號新北市五股區五股段755-1地號為現有既成巷道（新北市五股區成泰路一段243巷），為使社區管理上更加安全，甲方同意於社區管委會成立並同意後，由乙方於基地東側與鄰地地界邊設置活動大門，現有巷道之南側地界邊設置活動式大型盆栽，以利社區安全控管。（本款增設以不違反法令原則下設置，款式樣式由乙方決定，甲方不得異議）
- 三、 本條款加強飾裝工程係由乙方無償贈與甲方及社區全體住戶自

由使用（或按社區管理規約約定使用辦法），倘因政府法令之限制致無法施作時，乙方得按原建築執照之規劃設計內容施作，甲方不得藉此提出任何要求，亦不得減少本契約之買賣價金。

本條款所述設施之設計、設備、選材與施工費用等概由乙方負擔，惟施工完成交付使用後之維護與存廢，概與乙方無涉。甲方暨本社區區分所有權人，皆不得以此為由向乙方要求修復、修繕或為任何請求。另本條款加強飾裝工程範圍不列入本社區管理委員會（或管理負責人）公共設施驗收項目內。

本條款內容甲方已充分瞭解並同意無誤：_____ 簽章

第二十七條 共同承買

甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

第二十八條 疑義之處理

- 一、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，為有利於甲方之解釋。
- 二、本合約內容如與公寓大廈管理條例相衝突時，以公寓大廈管理條例為釋義。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費涉訟時，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 相關契約與附件效力及契約分存

- 一、本契約簽定時應一併簽立『一抹綠管理規約』，日後並遵行管理規約之約定內容。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。
- 三、本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第三十一條 未盡事宜之處理

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。

第三十二條 通知及送達

- 一、辦理本契約之徵詢、洽商或通知事項如有以書面通知情形，應按本契約所載地址或聯絡地址掛號付郵送達，如因拒收或無法送達而致退回者，均以第一次發信時郵政機關於掛號郵件執據所蓋印之日期為送達日。
- 二、如有變更前項地址或聯絡地址，應即時通知他方更正。
- 三、任一方因違反前項約定致他方不能為送達者，則以他方通知發信時，郵政機關於掛號函件執據所蓋印之日期為送達日。

第三十三條 契約效力

本契約之一切規定對甲、乙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與佔有人具同等效力；如本契約之甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約所載之一切義務應負連帶責任〔適用民法連帶債務之規定〕。

第三十四條 特約條款

- 一、甲方同意本社區永久命名為『一抹綠』決不變更，並同意永久保留乙方在本社區任何表彰『一抹綠』及監造公司或投資人各種標誌、名稱。
- 二、本社區之共同使用部分同意由「一抹綠管理委員會」統一管理維護，除本契約或管理規約另有規定外，其產權歸全體區分所有權人持分共有，甲方不得以任何理由佔有使用或加建，並另與乙方簽立「一抹綠管理規約」；如有違反者，得逕為拆除、回復原狀，其費用由甲方負擔。
- 三、甲方同意於辦理本房地預定買賣契約書之目的範圍內，包括且不限於乙方及其關係企業、本房屋銷售之不動產經紀業者及其關係企業、精選團隊及相關地政士等，得為蒐集、電腦處理及利用個人資料，依個人資料保護法之相關規定合理使用甲方所留存之資料；蒐集個人資料之目的、類別及使用之期間、地區

、對象及方式詳如附件十四所示。

附 件：

- (一) 本戶房屋平面位置圖
- (二) 購買汽車停車位平面位置圖
- (三) 壹層約定專用區域標示範圍圖
- (三之一) 三、八、九樓露臺約定專用區域範圍標示位置圖
- (四) 既成巷道位置範圍圖
- (五) 土地、房屋、車位付款明細表
- (六) 建材設備說明
- (七) 汽車停車位分管協議書
- (八) 委刻印章同意書
- (九) 委託辦理房屋貸款契約書
- (十) 建造執照影本
- (十一) 預售屋價金信託補充說明書
- (十一之一) 價金信託契約影本
- (十二) 受益權人會議規則
- (十三) 壹樓加強飾裝施作位置範圍圖
- (十四) 個人資料權益告知暨使用同意書

立契約書人：

甲 方：

身分證字號：

地 址：

通訊 地址：

電 話：

乙 方：乙陽建設股份有限公司

負 責 人：林承緯

統一 編號：28227823

地 址：台北市信義區忠孝東路五段482號10F

電 話：(02)8786-2929

傳真 電話：(02)8786-2020

中 華 民 國 年 月 日