

土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：長新匯股份有限公司 (以下簡稱乙方)
代表人：萬 佳 鈞

茲為【 森原樹·樹之泉 】社區土地(以下簡稱本土地)之土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一章 通 則

第一條 契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱 _____日以上(契約審閱期間至少五日)。

甲方：_____ (簽章)

乙方：長新匯股份有限公司_____ (簽章)

第二條 土地標示、範圍及使用分區

一、土地座落暨基地面積：

本契約之土地座落於新北市淡水區馬偕段 132-3、133-1、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2 地號等共 14 筆地號土地，面積共計 6205.09 平方公尺(約 1877.04 坪)。(土地面積依地政機關登記為準，地籍如因土地合併、分割或重測，所有權移轉登記仍依新地號標示之面積為準)

二、本契約之土地使用分區：都市計畫內第一種住宅區。

三、本契約之土地買賣範圍詳如【附件一】。

第三條 土地出售面積標示

本契約之土地出售面積標示詳如【附件二】說明。惟因嗣後土地合併、分割或重測，所有權移轉登記仍依新地號標示之面積為準。

第四條 土地面積及權利範圍說明

- 一、本契約之土地以持分方式分攤，其面積及權利範圍計算方式詳如【附件三】說明。本契約第三條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方依本條第二、三項規定互為找補。
- 二、依本契約第三條所計算之土地面積如有誤差，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，分別以土地部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車空間面積及價款)計算誤差價款，無息於交屋時一次結清。
- 三、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約，解約時乙方無息返還甲方已兌現價金，甲方不得再對乙方主張任何權利。

第二章 價金給付專章

第五條 土地買賣總價款

本契約之土地買賣總價款明細，詳如【附件二】說明。

第六條 付款方式及逾期付款處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，甲方應依【附件四】付款明細表中之各期工程進度完工後，於接獲乙方書面繳款通知單之日起五日內(以郵戳日視為送達日)，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；其每期付款間隔日數應在二十日以上，但甲方遲延付款及雙方協議優惠付款者不在此限。

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之。

- 二、甲方如逾期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。
- 三、甲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者，經乙方以存證信函或其它書面催繳，經送達七日內仍未繳者，依本契約第十四條第四項違約約定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、甲方未於本條第一項之約定付款日期繳清本契約所載之各期土地價款及遲延利息或其它應由甲方負擔之稅規費等，乙方得終止委託代辦貸款及停止所有權移轉事宜。

第三章 貸款約定專章

第七條 貸款約定

本契約【附件四】付款明細表約定之銀行貸款金額新臺幣_____元(以下簡稱預定貸款金額)，為買賣價金之一部分，乙方不保證甲方可於辦理貸款銀行，全數取得本契約所預定貸款金額及成數。上述預定貸款金額由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。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，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。

上述預定貸款金額，甲方依下列方式給付予乙方：

一、不辦貸款

不辦理貸款者，應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得

甲方未繳款項之擔保，並於乙方於取得本契約土地增值稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。甲方逾期不履行上開義務，且於繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理所有產權移轉登記予甲方。

二、辦理貸款

(一)委辦貸款

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦妥一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。甲方授權乙方填寫該本票之到期日，供作價款給付之擔保，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約土地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列規定處理：
 - (1)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，

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)由甲方按月分期攤還。

C. 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。

(2) 可歸責於乙方時：

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。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(3) 可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起_____日(不得少於三十日)內自行籌款並一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(4) 上述貸款差額，乙方同意甲方按上述情況償還於乙方之同時，甲方同意應於乙方通知期限內，提供證件辦理土地抵押權次順位予乙方，其所需費用由甲方負擔；甲方應於乙方通知期限內完成上開相關程序，否則期限屆期視為甲方就全額或差額部分不予向乙方借貸。

(二) 自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款)，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於乙方通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成乙方統一委辦貸款之對保手續，否則乙方得拒

絕配合甲方提出自洽貸款之申請。

2. 乙方應於取得使用執照後，將土地相關資料(如地籍圖、土地登記簿謄本內載明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之土地相關資料後二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印、借據影本等，甲方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。
4. 如甲方未依約定期限履行上述之約定事項及交付上述自洽金融機構應用印完成之文件時，每逾一日應加計甲方預定貸款金額萬分之二滯納金，甲方逾期超過十個工作日時，則視同甲方放棄自洽貸款之申請，乙方得逕行依甲方於乙方委辦金融機構辦妥之貸款文件設定抵押權，並直接將預訂貸款金額撥入乙方帳戶內。
5. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則甲方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方。
6. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費

用等由甲方自行負擔。

7. 乙方於確認收受甲方自洽金融機構之貸款金額撥付於乙方帳戶後，應將甲方辦理由乙方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。

(三) 甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續時同時繳納

2. 甲方如因下列可歸責於本身之事由，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額(含減少貸款)，造成乙方無法如期取得全部貸款者，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理：

(1) 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。

(2) 甲方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者。

(3) 甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。

(4) 甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款。

(5) 甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

(6) 其他可歸責於甲方之事由。

3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或

其它優惠貸款等)，甲方需於本契約使用執照核發後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

4. 甲方同意本土地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。
6. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約。
7. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知三日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

三、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之土地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機

構帳戶，以茲抵付預定貸款金額；除本社區建築物之材料含有損害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，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予乙方，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約。

四、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。

第四章 產權登記

第八條 土地所有權移轉登記及期限

一、土地所有權移轉登記：

本契約土地所有權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、乙方違反前項約定，致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，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一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二)甲方應於乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件，預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立與【附件四】付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓之擔保本票予

乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。辦理貸款手續如需甲方協同辦理對保或應交付有關證件或貸款金額之存摺、取款憑條、貸款撥款同意書時，甲方應無條件辦理，不得拖延。

(三)前二款之費用，如以票據支付應在土地所有權申報移轉前全部兌現，甲方知悉應依本契約約定所應繳付乙方之一切款項。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或指定之地政士，通知日起七日內提供並補足費用，若因甲方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房屋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款(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。

五、甲方若於所有權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款或有其他違約情事時，乙方得暫時停止辦理所有權移轉之申報或登記。已辦理者，乙方並得持用甲方之印章逕行辦理撤銷，甲方並應負擔因此所產生之規費、稅捐及代書費。若甲方嗣後再繼續辦理所有權移轉者，因所有權暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，甲方應依貸款金額計算利息(其利率依乙方代辦貸款金融機構核貸時利率計算)給付乙方。

第五章 稅規費暨相關費用專章

第九條 稅規費暨相關費用負擔約定

一、甲方應負擔項目：

(一)地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，地價稅之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。

(二)依法或慣例甲方應負擔土地移轉及抵押權設定登記規費、印花稅、贈與稅（買受人為未成年人時，土地所有權移轉登記時適用）、監（公）證費、地政士代辦費、貸款保險費、各項政府或公用事業等所開具稅規費及法令規定由甲方繳納之稅費等，按實際支出多退少補。

(三)前款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。

(四)本項所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。

(五)甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。

二、乙方應負擔項目：

(一)土地增值稅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，由乙方負擔，但甲方未依本契約第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

(二)乙方交屋通知書所載之交屋日前之地價稅。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

- 四、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。

第六章 驗收、交付專章

第十條 驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留土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。

第十一條 通知交屋期限及相關約定

一、通知交屋期限及相關費用之約定

乙方應於使用執照核發後六個月內完成大門、隔間、廚具與衛浴設備裝設及水、電之接通後，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

- (一) 乙方應於交屋前通知甲方驗屋，就房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成修繕驗收單上所列之瑕疵。
- (二) 乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件於甲方。
- (三) 甲方繳清各項款項及費用(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (四) 乙方如未於領取使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、交屋時雙方應履行之義務

(一) 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地所有權狀及乙方代繳稅規費等費用之收據交付甲方，本契約書無需返還。

(二) 本契約土地持分移轉登記後，因係為共有持分，不作點交手續。甲方同意乙方指定之地政士將辦妥之所有權狀交付乙方保管，於撥款後房屋點交時一併點交予甲方。

三、交付其他相關事宜

甲方應於乙方通知交屋期限內付清前項應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

(一) 甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，甲方應於乙方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書面約定甲方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予乙方，本房屋始視為乙方已依現狀交付甲方，否則乙方得逕行驅逐甲方之佔用，如因甲方之使用行為造成之損害概由甲方負全部法律責任。若甲方已依約繳清依本契約所載之一切應付予乙方之款項，而有上開情事發生時，即視為甲方無條件依現狀驗收合格完成，乙方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。

(二) 為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第七章 瑕疵擔保及違約專章

第十二條 瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於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，悉依民法及其它有關法令規定辦理。

第十三條 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土地不能繼續興建完成時，雙方同意解除契約，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方，雙方同意互不請求損害賠償。

第十四條 違約處罰

- 一、乙方違反「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「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應退還甲方已兌現之土地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依土地總價款_____（不得低於百分之十五）之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。
- 四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依土地總價款_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但前開沒收之金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其它損害賠償。
- 六、依本條第一至第四項之約定解除契約時，若本契約土地已辦妥所有權移轉登記完竣，甲方應配合乙方之作業，於解約後七日內，將本契約土地所有權登記予乙方或其指定人後，甲方始得依本條第一至第四項之約定請求返還款項；其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，

否則乙方得拒絕履行本條第一至第四項規定之義務。

第八章 附 則

第十五條 代刻印章及授權事項

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：
 - (一)本契約土地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - (二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議。
- 四、買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得影響本條第一項所列各項用途之印章使用，雙方同意依訴訟程序解決此類糾紛前不得影響本條授權成立。
- 五、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

第十六條 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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。【附件五】

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____(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，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○建設股份有限公司(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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

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，甲方可持本買賣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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本

予甲方。

第十七條 契約轉讓約定

- 一、自簽訂本契約日起，甲方即為本契約之產權登記名義人，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、於本契約土地所有權移轉登記完成前，符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。（本轉讓手續以簽認土地轉讓協議書方式辦理，原契約書將不再另行配合更名換約作業）。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約土地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，其與甲方議定之內容若有超過本契約之要求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。
- 五、因前述之轉讓而產生相關稅賦、費用，概由甲方全數負擔繳納與乙方無涉。

第十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融機構貸款金額時，甲方除需負乙方因而所受之損害賠償責任，乙方得逕行解除本契約。

第十九條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、甲方若指定第三人為所有權登記名義人時，應由甲方及指定第三人以書面告知乙方，否則乙方皆不受其拘束，乙方並得以本契約所生之一切抗辯，對抗所有權登記名義人。
- 三、甲方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 四、若有前三項情形者，甲方之法定代理人、指定登記名義人或繼受人視為甲方之連帶債務人。
- 五、甲方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，甲方並指定一人為送達代收人。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)

第二十條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關土地產權憑證有留置權。

第二十一條 特約事項

- 一、本土地內所規劃之私設道路【附件六】，甲方已充分認知並同意本社區及非本社區之五大管線、溫泉管線、道路庭園路燈及其附屬相關設施之埋設，以及交屋後供公眾通行。
本社區私設道路之自設道路庭園路燈及其附屬相關設施由本社區管理委員會負管理維護及支付相關費用之責。
上述內容甲方不得提出任何異議及主張。
- 二、甲方已充分認知本約甲方所給付之土地價金為包含森原樹休閒會館(房屋編號：C9-1-02F、C9-2-02F兩戶)應有之持分土地，買賣面積及價金詳如【附件二】。
- 三、甲方已充分了解本條文第一~二項特約事項內容。

四、本買賣標的出售之相關事宜乙方授權興鴻暘建設股份有限公司全權處理，授權書【附件七】。

第二十二條 通知及送達

甲、乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第二十三條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；甲方指定一人(姓名：_____)為送達代收人，甲、乙雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第二十四條 契約效力

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付於甲方。本契約之附件為本契約之一部分，甲、乙雙方同意本契約(含附件)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 二、本契約之一切規定，對於甲、乙雙方權利義務之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本契約之甲方為未成年人，其法定代理人及保證人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，甲方如轉讓本戶土地及汽車停車空間者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。
- 三、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面、文字列入相關契約書中，否則不生效力。
- 四、甲方另與本契約房屋出賣人所簽立之「房屋預定買賣契約書」，甲乙雙方同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方應對前述之房屋預定買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不

成立或解除時，其他契約亦同其效力。

第二十五條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條 契約分存

本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

第二十七條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第二十八條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

附 件：一、土地買賣範圍標示圖。

二、土地出售標示及契約總價款明細表。

三、土地面積及權利範圍說明。

四、付款明細表。

五、不動產開發信託書面文件影本。

六、本社區內所規劃之巷道位置圖。

七、授權書。

立契約書人

甲 方：
身分證統一編號：

甲方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身分證統一編號：

戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：
行 動 電 話：
傳 真 電 話：
電 子 郵 件：

送 達 代 收 人：
身分證統一編號：
代收人聯絡電話：
代收人通訊地址：

乙 方：長新匯股份有限公司
代 表 人：萬佳鈞
統 一 編 號：42627856
通 訊 地 址：台北市松山區南京東路四段19號5樓之2
公 司 電 話：(02)2712-8278

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：興鴻暘建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
代表人：陳 建 宏

茲為【 森原樹·樹之泉 】社區房屋(以下簡稱本社區)之房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一章 通 則

第一條 契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱 _____日以上(契約審閱期間至少五日)。

甲方：_____ (簽章)

乙方：興鴻暘建設股份有限公司 _____ (簽章)

第二條 乙方對廣告之義務

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、房屋及停車空間平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第三條 房屋及汽車停車空間標示及其它約定之權利義務

一、房屋座落：

(一)本社區座落於新北市淡水區馬偕段 132-3、133-1、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2 地號等共 14 筆地號土地上

。(地號如因土地合併、分割或重測，產權移轉登記仍依新地號為準)

(二)甲方承購房屋編號為_____棟_____樓房屋壹戶(共計148戶)。(另本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理)，建造執照核准之該戶房屋平面圖影本詳如【附件一】(甲方承購之房屋，以主管機關最終核定之圖說為準)。

(三)建造執照為新北市政府工務局110年09月16日核發(110)淡建字第00451號，建造執照影本詳如【附件二】。

(四)本契約買賣標的包含森原樹休閒會館之持分建物產權，其買賣之建物持分面積及價金詳如【附件四】，森原樹休閒會館之座落位置、建物標示及相關約定、權利義務詳本契約第二十三條規定。

二、汽車停車空間標示及其它約定:

(一)甲方購買之汽車停車空間屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位，為地下_____層平面式，依建造執照圖說編號第_____號之汽車停車空間計_____位，其車位規格為長_____公尺、寬_____公尺、高_____公尺，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如【附件三】。

(二)本汽車停車空間其產權以持分登記於共有部分，無獨立權狀。

(三)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約定為之。

(四)甲方同意在不影響本契約車位位置之原則下，停車位之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置車位編號為準。

(五)本社區汽車停車空間，其停車位及其他必要空間不得

讓售或約定專用使用權予未取得本社區專有部分者。

(六)承購無障礙汽車停車位者，買方不得塗銷、塗改無障礙標誌或變更用途。

(七)甲方如未購買汽車停車空間，確實認知本契約房屋價款，並不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車空間之持分面積。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汽車停車空間無任何權利，包括應有部分之所有權及使用管理權等。嗣後不得向乙方、停車空間專用權人或管理委員會主張任何權利或利益。

第四條 房屋及汽車停車空間出售面積標示

房屋面積及汽車停車空間出售標示詳如【附件四】說明。本條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方依本契約第六條規定互為找補。

第五條 各項面積說明

- 一、房屋面積及汽車停車空間包含之項目、計算方式詳如【附件五】說明。
- 二、共用部分之計算方式詳如【附件五】，其分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記。

第六條 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、依本契約第四條之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，分別以主建物、附屬建物、共用部分價款，

除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車空間面積及價款)計算誤差價款，無息於交屋時一次結清。

- 三、前項之主建物或本房屋建物登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約，解約時乙方無息返還甲方已兌現價金，甲方不得再對乙方主張任何權利。
- 四、車位面積依實際停車位竣工尺寸及應列為車位分攤計算之面積。

第二章 價金給付專章

第七條 房屋及汽車停車空間買賣總價款

本契約之房屋及汽車停車空間總價款明細，詳如【附件四】說明。

第八條 付款方式及逾期付款處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，甲方應依【附件六】付款明細表中之各期工程進度完工後，於接獲乙方書面繳款通知單之日起五日內(以郵戳日視為送達日)，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；其每期付款間隔日數應在二十日以上，但甲方遲延付款及雙方協議優惠付款者不在此限。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之。
- 二、甲方如逾期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。
- 三、甲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者，經乙方以存證信函或其它書面催繳，經送達七日內仍未繳者，依本契約第二十二條第四項違約約定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

四、甲方未於本條第一項之約定付款日期繳清本契約所載之各期房屋價款及遲延利息或其它應由甲方負擔之稅規費等，乙方得終止委託代辦貸款及停止所有權移轉事宜。

第三章 貸款約定專章

第九條 貸款約定

本契約【附件六】付款明細表約定之銀行貸款金額新臺幣_____元(以下簡稱預定貸款金額)，為買賣價金之一部分，乙方不保證甲方可於辦理貸款銀行，全數取得本契約所預定貸款金額及成數。上述預定貸款金額由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。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，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。

上述預定貸款金額，甲方依下列方式給付予乙方：

一、不辦貸款

不辦理貸款者，應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保，並於乙方於取得本契約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。甲方逾期不履行上開義務，且於繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理所有產權移轉登記予甲方。

二、辦理貸款

(一)委辦貸款

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦妥一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，乙方收受該本票擔保之價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。甲方授權乙方填寫該本票之到期日，供作價款給付之擔保，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；
甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列規定處理：
 - (1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，
乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，
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)由甲方按月分期攤還。
 - C. 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。
 - (2) 可歸責於乙方時：
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。如乙方不能補足不足

額部分，甲方有權解除契約。

(3)可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起_____日(不得少於三十日)內自行籌款並一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(4)上述貸款差額，乙方同意甲方按上述情況償還於乙方之同時，甲方同意應於乙方通知期限內，提供證件辦理房屋抵押權次順位予乙方，其所需費用由甲方負擔；甲方應於乙方通知期限內完成上開相關程序，否則期限屆期視為甲方就全額或差額部分不予向乙方借貸。

(二)自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款)，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於乙方通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成乙方統一委辦貸款之對保手續，否則乙方得拒絕配合甲方提出自洽貸款之申請。
2. 乙方應於取得使用執照後，將房屋相關資料(如建物測量成果圖、建物登記簿謄本內載明甲方之建物持分等)交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之房屋相關資料後二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估

價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印、借據影本等，甲方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。

4. 如甲方未依約定期限履行上述之約定事項及交付上述自洽金融機構應用印完成之文件時，每逾一日應加計甲方預定貸款金額萬分之二滯納金，甲方逾期超過十個工作日時，則視同甲方放棄自洽貸款之申請，乙方得逕行依甲方於乙方委辦金融機構辦妥之貸款文件設定抵押權，並直接將預訂貸款金額撥入乙方帳戶內。
5. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則甲方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方。
6. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。
7. 乙方於確認收受甲方自洽金融機構之貸款金額撥付於乙方帳戶後，應將甲方辦理由乙方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。

(三) 甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續時同時繳納。

2. 甲方如因下列可歸責於本身之事由，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額(含減少貸款)，造成乙方無法如期取得全部貸款者，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理：
- (1) 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
 - (2) 甲方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者。
 - (3) 甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。
 - (4) 甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款。
 - (5) 甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - (6) 其他可歸責於甲方之事由。
3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，甲方需於本契約使用執照核發後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
4. 甲方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手

續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。
6. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約。
7. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知三日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

三、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以茲抵付預定貸款金額；除本社區建築物之材料含有損害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，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予乙方，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約。

四、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。

第四章 工程專章

第十條 建築建材設備及廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件七】之建材設備表施工，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，但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補償價金者，不在此限。
- 二、乙方保證本社區建築物之材料不含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它類似物。
- 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，如有造成甲方生命、身體及健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十二條第一項違約條款辦理。
- 五、有關本社區所有公共設施之設計內容，甲方同意乙方保有類似形式、色系之美化修改權，並全權委由本案建築師及設計師規劃設計及施工。

第十一條 開工及完工最後期限

- 一、本社區之建築工程應於民國 111 年 09 月 01 日之前開工，民國 117 年 07 月 01 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(依建造執照內規定，竣工期限為開工日起79個月內完工，本條文內約定期日為70個月)。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、乙方如逾前項約定期限內未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋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，視為乙方違約，雙方同意依本契約第二十二條第一項違約約定處理。

三、乙方得依實際工程期程提前竣工，並於取得使用執照後，甲方同意依乙方通知交屋期限內辦理本契約之各項驗交屋相關手續。

第十二條 室內工程變更之處理

一、室內工程變更之申請依下列各款為之：

(一)甲方如有室內工程變更之需要時，應依乙方書面通知之期限內提出變更申請，逾指定期限，乙方得逕依原圖說施作。此項變更申請以一次為限。若因甲方要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收工程管理費用每次新台幣貳萬元整。若甲方欲變更樓層已興建或與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，乙方得不受理變更。

(二)辦理變更時，甲方需親自於乙方所提供工程變更圖說及相關單據上簽認，且不得有違建管、消防相關法令等之規定。

(三)甲方應以書面提出申請辦理變更，倘以口頭或是電話提出申請辦理變更而未完成書面簽認者，對乙方不生效力。

(四)工程變更或選認事項，如甲、乙雙方因故無法完成簽認時，則依原圖說及乙方選定建材施工。

- (五) 甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限(不含浴室廚房、陽台及瓦斯管線位置);若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益,乙方得拒絕甲方要求之變更,其它有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- (六) 若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求,甲方得不使用乙方之材料並請求乙方辦理工程變更追加減帳,但不得自行提供材料交由乙方代為施工。
- (七) 若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時,對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備,仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(若為結構牆、剪力牆或承重牆則不得拆除),因與原規劃設計圖及相關法令不符,甲方若欲拆除須於辦理完成交屋手續,由甲方自行委託第三人拆除,與乙方無涉。
- (八) 工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認後,由乙方提出追加減帳,通知甲方於七日內繳清工程追加款始為有效;若甲方未如期繳清追加款,視為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。工程變更若為減帳,則於交屋時一併結清。

二、工程、建材修改保留權及其他約定:

- (一) 為維護整體建築物外觀精緻格調,各立面外觀、色澤、園藝、景觀、照明及公共空間,乙方保有類似型式、規格、色系及材質之美化修改權,以求盡善盡美。有關設計內容、變更設計、材料規格種類、顏色及品質等,以本社區規劃建築師、設計師解釋為原則。

- (二)本社區入口舖面及與外觀相關之一樓舖面、門廳、各樓層樓電梯間、屋頂突出物、屋頂平台及其它共同使用部分之規劃及公共空間、設備之配置與裝修，甲方同意乙方保留美化修改權。
- (三)於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保有變更本社區戶數之權利，就未售出部分變更隔間、戶數，乙方不另行通知。
- (四)本社區之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而調整，甲方同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益及停車功能下，乙方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時甲方應無條件配合乙方辦理相關變更事宜。
- (五)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法規命令或主管機關要求，自行變更部分設計。
- (六)供水、供電、瓦斯線管、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該規定設置位置。
- (七)本社區各分戶之室內設有消防灑水設備者，除依前款約定外，有關灑水管路外露部分其遮蔽由甲方自行處理，乙方不另行施作天花板。
- (八)甲方購置之房屋室內其管路外露部分，由甲方自行作遮蔽處理。
- (九)本社區棟別編號:C 2、C 3、C 8、C 9之浴室，甲方得在乙方規劃範圍內依使用需求提出增加，並依本契約第十二條第一項第一款之約定提出辦理變更；其新增浴室之汙、排水管路會外露於下層戶臥室天花板，甲方除知悉並同意不得向乙方及

該行為人(上層戶屋主)提出任何異議及主張。

- (十)本社區棟別編號:C 2、C 3、C 8、C 9各戶室內規劃採開放式廚房配置電爐，未設置獨立之燃氣設備防火區劃空間，故不得使用燃氣(含瓦斯)設備，此為甲方簽訂本契約時明確知悉並同意日後亦不得擅自接裝燃氣設備。
- (十一)各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方不得要求變更設備位置。
- (十二)甲方、甲方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約未約定之建材及相關設備。

第五章 產權登記

第十三條 房屋所有權移轉登記及期限

一、房屋所有權移轉登記：

本契約房屋所有權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。其申報建物移轉現值依使用執照核發日之當年主管機關公告之房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

二、乙方違反前項約定，致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二)甲方應於乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件，預繳各項稅規費、代辦費用、

完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立與【附件六】付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，乙方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還甲方。甲方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。辦理貸款手續如需甲方協同辦理對保或應交付有關證件或貸款金額之存摺、取款憑條、貸款撥款同意書時，甲方應無條件辦理，不得拖延。

(三)前二款之費用，如以票據支付應在房屋所有權申報移轉前全部兌現，甲方知悉應依本契約約定所應繳付乙方之一切款項。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或指定之地政士，通知日起七日內提供並補足費用，若因甲方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房屋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款(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。

五、甲方若於所有權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款或有其他違約情事時，乙方得暫時停止辦理所有權移轉之申報或登記。已辦理者，乙方並得持用甲方之印章逕行辦理撤銷，甲方並應負擔因此所產生之規費、稅捐及代書費。若甲方嗣後再繼續辦理所有權移轉者，因所有權暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，甲方應依貸款金額計算利息(其利率依乙方代辦貸款金融機構核貸時利率計算)給付乙方。

第六章 稅規費暨相關費用專章

第十四條 稅規費暨相關費用負擔約定

一、甲方應負擔項目：

- (一)房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (二)依法或慣例甲方應負擔建物移轉及抵押權設定登記規費、印花稅、契稅(含中途變更名義補徵之契稅)、贈與稅(買受人為未成年人時，房屋所有權移轉登記時適用)、監(公)證費、地政士代辦費、貸款保險費、預繳基本水電費、瓦斯裝錶費、第四台線路施工費、各項政府或公用事業等所開具稅規費及法令規定由甲方繳納之稅費等，按實際支出多退少補。
- (三)前款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。
- (四)本項所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。
- (五)甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- (六)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲、乙雙方特別約定，甲方應於接獲乙方通知時，預繳伍個月依下列各項收費標準計算之管理維護費用予乙方：
 1. 依每戶房屋登記總坪數(本社區當戶坪數+森原樹休閒會館持分坪數)計算每月每坪新台幣 130 元整。其中房屋登記總坪數每坪新台幣 55 元為森原樹休閒會館管理費，房屋登記總坪數每坪新台幣 75 元為本社區管理費，兩管理費分別入專戶造冊管理

使用，於移交時，分別交付於該管理組織。森原樹休閒會館管理費，於森原樹休閒會館管理組織未成立前，由乙方代管；森原樹休閒會館管理組織成立後，森原樹休閒會館管理委員會為執行休閒會館之財務運作業務，以【森原樹·樹之岩】社區管理委員會之名義代為開設銀行帳戶專戶，專款專用。有關本專戶用印及出款相關事宜，【森原樹·樹之岩】社區管理委員會應配合森原樹休閒會館管理委員會，並依森原樹休閒會館管理委員會決議執行，且不得有影響森原樹休閒會館費用支出及正常運作之行為。森原樹休閒會館專戶之大章由森原樹休閒會館管理委員會保管監督。森原樹休閒會館於阿樹國際旅店管理期間，會館管理費應由【森原樹·樹之岩】社區管委會於每月 30 日前匯入阿樹國際旅店所指定之帳戶，管理期間內管理收支倘有不足部分由乙方補貼於會館管委會。

2. 平面式汽車停車空間每月每位新台幣 500 元整。

3. 機車位使用，每月每位新台幣 150 元整。

上述管理維護費用乃用於支付代管期間之管理維護費用(如：社區公共水電費用、物業管理人員薪資、清潔費用、及相關委外費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用……等)；該管理維護費用於乙方擔任本社區之管理負責人期間，由乙方負保管之責，並應於代管期限結束後，扣除代管期間之所有管理費用結算該管理維護費用，若有餘額，無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。另甲方同意，由乙方視情況起用上述管理維護費用而為使用起算日，甲方不得於區分所有權人大會或管理委員

會中，要求並同意更改該管理維護費用之使用起算日。

二、乙方應負擔項目：

(一)起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

(二)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：

1. 本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
2. 本社區基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之，未議定者，由乙方負擔。前述費用經甲乙雙方議定，由___方負擔。

(三)乙方依公寓大廈管理條例規定應提撥之公共基金。

(四)乙方交屋通知書所載之交屋日前之房屋稅。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

四、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。

五、本社區有關公共用電、用水等費用，係直接分攤於各分戶中，不另於管理費中支出負擔。

六、森原樹休閒會館(房屋編號：C9-1-02F、C9-2-02F 兩戶)須承擔【森原樹·樹之泉】社區管理費(以森原樹休閒會館登記面積，每坪新台幣 75 元計之)。森原樹休閒會館之權利義務與【森原樹·樹之泉】社區其他個別戶皆相同。森原樹休閒會館之權利包括但不限於其所產生之垃圾得無償使用【森原樹·樹之泉】社區垃圾回收室。

第七章 分管約定專章

第十五條 分管範圍及相關約定

一、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

本契約地下層共三層，總面積 6517.80 平方公尺 (1971.63 坪)，扣除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 3663.00 平方公尺 (1108.06 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分 (持分) 約定專用使用權予本預售屋購買汽車停車空間之承購戶。

(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，如有約定專用部分，應載明於規約草約中。

二、分戶設有露臺部分依現行法令不能辦理所有權登記，甲方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用權，但不得搭蓋違建、增建及採光罩。該約定專用部分，已於住戶管理規約訂定；日後不得透過區分所有權人會議變更其使用方式，或取消該約定專用範圍及戶別。其約定專用之範圍如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。

三、未購買汽車停車空間者已充分認知其房屋總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除防空避難使用外，不得主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利，包括持分所有權及管理使用權。

- 四、本社區地下層所屬之防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 五、為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機(由客戶自理)及公共空調主機裝置位置，統一按乙方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不得透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置或做為其他任何法律上及訴訟上之主張。
- 六、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共空間等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。
- 七、日後本社區因清洗外牆需要於本社區部分區分所有權人之陽台或露臺裝設吊掛設備供清洗器具使用，甲方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本社區外牆時吊掛設備使用。
- 八、甲方同意乙方為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得向乙方收取任何費用或阻撓。如甲方於區分所有權人大會表決：(1)就禁止乙方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間之議案、(2)授權管委會禁止乙方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間之議案、(3)要求乙方付費之之議案及其他相同意旨之相關議案，予以贊成時，甲方願意支付乙方相當於乙方每月應繳管理費2倍之懲罰性違約金。
- 九、本社區原執照核准之地上一、二樓之公共服務空間、管委會使用空間、會議室、機房…等，詳如【附件八】，甲方同意於使用執照取得後委由乙方無償提供設備規劃作為由乙方認為有助提升社區生活品質之設備設施。上述

設備設施移交予各該管理組織管理，供全體住戶使用。甲方了解並知悉其內容，日後倘因政府依建管法令規定或本社區管委會成立後經區權會決議，要求回復原狀而必須將前開設施移除時，乙方不負違約及回復原狀等責任。甲方除同意前述回復原狀及其產生之相關費用由管委會自理外，亦同意不得因此向乙方主張權利及物之瑕疵擔保責任、損害賠償、補貼款項、重新施作或其他任何民、刑事法律責任。

十、甲方及本社區管理委員會對於本社區內之擋土設施、排水溝、人行步道應負維護管理責任。

十一、本社區內所規劃之私設道路，甲方已充分認知並同意本社區及非本社區之五大管線、溫泉管線、道路庭園路燈及其附屬相關設施之埋設，以及交屋後供公眾通行。本社區私設道路之自設道路庭園路燈及其附屬相關設施由本社區管理委員會負責管理維護及支付相關費用之責。上述內容甲方不得提出任何異議及主張。

十二、本社區位置屬山坡地範圍，設置水土保持設施之安全觀測系統，其監測方式、實測時距及預警系統方式依主管機關核准為準，日後交由本社區管理委員會負責管理、維護。

十三、為因應電動車發展，讓社區停車場便於建置電動車充電系統，甲方可於交屋後自行向台電申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者支付，本社區管理委員會不得拒絕。

十四、甲方已充分瞭解本條「分管約定」之範圍及內容，並同意不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金；且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第八章 驗收、交付及保固專章

第十六條 驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房屋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。

第十七條 通知交屋期限及相關約定

一、通知交屋期限及相關費用之約定

乙方應於使用執照核發後六個月內完成大門、隔間、廚具與衛浴設備裝設及水、電之接通後，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

- (一) 乙方應於交屋前通知甲方驗屋，就房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成修繕驗收單上所列之瑕疵。
- (二) 乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件於甲方。
- (三) 甲方繳清各項款項及費用(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (四) 乙方如未於領取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屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、交屋時雙方應履行之義務

- (一) 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固卡、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)或使用執照影本及乙方代繳稅規費等費用之收據

交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約書無需返還。

(二)甲方應於收到乙方之交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，由甲方自負受領遲延責任，但可歸責於乙方時，不在此限。

(三)甲方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及公共水電費、瓦斯基本費、管理費，另瓦斯裝表費用及保證金亦由甲方負擔。

三、交屋其他相關事宜

甲方應於乙方通知交屋期限內付清前項應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

(一)甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，甲方應於乙方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書面約定甲方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予乙方，本房屋始視為乙方已依現狀交付甲方，否則乙方得逕行驅逐甲方之佔用，如因甲方之使用行為造成之損害概由甲方負全部法律責任。若甲方已依約繳清依本契約所載之一切應付予乙方之款項，而有上開情事發生時，即視為甲方無條件依現狀驗收合格完成，乙方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。

(二)為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

四、甲方同意本契約第四條所載房屋標的物之驗收及點交均以甲方專有部分為準，其他共有部分不列入交屋範圍(該部分由乙方移交予社區管理委員會)，甲方不得以此部分未完成為由拒絕辦理交屋。

第十八條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本社區共有部分管理人，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、乙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管理負責人至現場針對水電、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、廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電機械設施、消防管線圖說等資料，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，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、上述共用設施檢測後如有瑕疵，乙方應依約進行修繕，管理委員會或推選管理負責人不可以未修繕完成拒絕點收，如上開檢測無功能明顯缺陷之重大瑕疵，而管理委員會或推選管理負責人卻逾期不為檢測點收或檢測點收未完成，視為已由管理委員會或管理負責人點收接管移交完成，甲方無條件同意乙方得逕為結束代管責任，並由管理委員會維護保養移交之公共設施及設備。
- 四、乙方依相關法令應協助本社區全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議（本建案如有辦理信託，則第一次區分所有權人會議，則以受託人或乙方名義召集，由乙方執行相關作業程序，甲方不得異議），甲方應按召開區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點，親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 五、前條不列入交屋範圍之共有部分，甲方同意乙方應於使用執照核發並取得綠建築標章後四個月內全部完成。
- 六、本社區共有部分無論點交與否，於共有部分設備正式啟用六個月後，視為已點交完成，其相關維護…等費用由管委會負責。

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，或如有可歸責甲方之原因時，自乙方通知交屋日起（含視為點收完成），除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方針對：
 - （一）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。
 - （二）固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年、防水保固三年。乙方並應於交屋時出具房屋保固卡予甲方作為憑證。
- 二、前項各款之期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、本社區公共設施(電梯及相關水電、消防管設備…等)自通知第一批交屋日起負責保固一年。
- 四、本條第一項及第三項內容於交付後因甲方使用、維護不當、自然耗損或裝潢破壞（例如：擅自更改結構自行增建、外牆樓板開口、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乙方之事由而毀損者，不適用之。
- 五、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性檢查、保養責任。

第九章 瑕疵擔保及違約專章

第二十條 瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於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，悉依民法及其它有

關法令規定辦理。

第二十一條 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完成時，雙方同意解除契約。解約時乙方應將所收價款無息退還甲方，雙方同意互不請求損害賠償。

第二十二條 違約處罰

- 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「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋總價款_____（不得低於百分之十五）之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。
- 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_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但前開沒收之金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。甲方如已辦理本契約第十二條建築設計室內工程變更之處理，則應另負擔乙方回復原設計之費用。
- 五、甲乙雙方當事人除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其它損害賠償。
- 六、依本條第一至第四項之約定解除契約時，若本契約房屋已辦妥所有權移轉登記完竣，甲方應配合乙方之作業，於解約後七日內，將本契約房屋所有權登記予乙方或其指定人後，甲方始得依本條第一至第四項之約定請求返還款項；其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則乙方得拒絕履行本條第一至第四項規定之

義務。

第十章 森原樹休閒會館專章

第二十三條 森原樹休閒會館相關內容：

一、森原樹休閒會館座落位置：

座落於新北市淡水區馬偕段132-3、133-1、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2等14筆地號土地上，計畫興建【森原樹·樹之泉】社區之住宅大樓內。

二、森原樹休閒會館建物標示及相關約定、權利義務：

(一)森原樹休閒會館之建物標示為【森原樹·樹之泉】社區之房屋編號 C9-1-02F、C9-2-02F 及其共有部分、約定專用部分，其範圍詳如【附件十一】之附圖二；其買賣之建物持分面積及價金詳如【附件四】。

(二)甲方於本買賣標的之所有權移轉予第三人時，應併同森原樹休閒會館之產權（【森原樹·樹之泉】房屋編號 C9-1-02F、C9-2-02F之所有權）一併辦理移轉登記，上述之義務及於其繼承人。

(三)有關使用森原樹休閒會館之權利義務詳如【附件十一】之森原樹休閒會館管理組織辦法。

(四)森原樹休閒會館所使用的溫泉由乙方提供，保證自休閒會館溫泉水開始使用日起供水10年，但若非可歸責乙方之因素、天災地變不可抗力之因素、政府法令變更或經由森原樹休閒會館管理委員會決議不再使用由乙方所保證提供之溫泉時，則免除該供水保證。關於溫泉水費計價標準，以每度新台幣30元計算，每月按使用度數計價由森原樹休閒會館支付予乙方所指定之溫泉提供者。

三、森原樹休閒會館使用資格：需具備森原樹休閒會館區分建物所有權人身份並同時具備本社區之區分建物所有權人身份時，始得具備森原樹休閒會館之使用資格。

第十一章 附 則

第二十四條 代刻印章及授權事項

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：
 - (一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - (二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議。
- 四、買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得影響本條第一項所列各項用途之印章使用，雙方同意依訴訟程序解決此類糾紛前不得影響本條授權成立。
- 五、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

第二十五條 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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。【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____(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，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○建設股份有限公司(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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

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，甲方可持本買賣契約向加入本協定之○○公司請求共同完

成本建案後交屋。加入本協定之〇〇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同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第二十六條 契約轉讓約定

- 一、自簽訂本契約日起，甲方即為本契約之產權登記名義人，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、於本契約房屋所有權移轉登記完成前，符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。（本轉讓手續以簽認房屋轉讓協議書方式辦理，原契約書將不再另行配合更名換約作業）。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，其與甲方議定之內容若有超過本契約之要求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。
- 五、因前述之轉讓而產生相關稅賦、費用，概由甲方全數負擔繳納與乙方無涉。

第二十七條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或

金融機構貸款金額時，甲方除就乙方因而所受之損害負賠償責任外，乙方得逕行解除本契約。

第二十八條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、甲方若指定第三人為所有權登記名義人時，應由甲方及指定第三人以書面告知乙方，否則乙方皆不受其拘束，乙方並得以本契約所生之一切抗辯，對抗所有權登記名義人。
- 三、甲方應擔保本契約標之物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 四、若有前三項情形者，甲方之法定代理人、指定登記名義人或繼受人視為甲方之連帶債務人。
- 五、甲方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，甲方並指定一人為送達代收人。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)

第二十九條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關房屋產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。

第三十條 住戶規約

為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守住戶管理規約約定內容詳如【附件十】之規定。嗣事後如區分所有權人會議另訂本建物之規約時，甲方亦同意以本「住戶管理規約」為約之基本內容。

第三十一條 基金運用

- 一、管理委員會應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付

乙方依法提撥之基金，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。

- 二、甲方及其管理委員會同意不要求變更乙方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求乙方支付其它款項，公共基金由管理委員會設立專戶儲存。

第三十二條 通知及送達

甲、乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十三條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；甲方指定一人（姓名：_____）為送達代收人，甲、乙雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十四條 契約效力

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付於甲方。本契約之附件為本契約之一部分，甲、乙雙方同意本契約(含附件)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 二、本契約之一切規定，對於甲、乙雙方權利義務之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本契約之甲方為未成年人，其法定代理人及保證人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，甲方如轉讓本戶房屋及汽車停車空間者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。
- 三、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面、文字列入相關契約書中，否則不生效力。
- 四、甲方另與本契約基地所有權人所簽立之「土地預定買賣

契約書」，甲乙雙方同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方應對前述之土地預定買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同其效力。

第三十五條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第三十六條 契約分存

本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

第三十七條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第三十八條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

附 件：一、房屋平面圖。

二、建造執照影本。

三、停車空間平面圖。

四、房屋出售標示及契約總價款明細表。

五、房屋、汽車停車空間及共有部分面積說明。

六、付款明細表。

七、建材設備表。

八、一、二樓平面圖。

九、不動產開發信託書面文件影本。

十、住戶管理規約。

十一、森原樹休閒會館管理組織辦法。

立契約書人

甲 方：
身分證統一編號：

甲方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身分證統一編號：

戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：
行 動 電 話：
傳 真 電 話：
電 子 郵 件：

送 達 代 收 人：
身分證統一編號：
代收人聯絡電話：
代收人通訊地址：

乙 方：興鴻暘建設股份有限公司
代 表 人：陳建宏
統 一 編 號：27916322
通 訊 地 址：台北市敦化北路167號18樓C區
公 司 電 話：(02)2712-8278

中 華 民 國 年 月 日