

契約審閱權

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：盧明德

國美珩月

土地預定買賣契約書

姓 名：

戶 別： 車 位：

地 址：

電 話：

銷售人員：

立契約書人：買方：

賣方：盧明德

茲為「國美珩月」土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 土地標示：

土地坐落新北市新莊區中原段36、45地號等2筆土地，面積共計2,103.32平方公尺（636.25坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

第二條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

（一）買方購買「國美珩月」房屋編號第 棟 樓
壹戶，其土地持分面積 拾 點 平方
公尺（ 點 坪），應有權利範圍為十萬分
之 ，計算方式係以專有部分面積 拾
點 平方公尺（ 拾 點
坪）占區分所有全部專有部分總面積6,053.44平方公尺
（1,831.17坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方
式列明），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）停車位不持分土地面積。

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

三、買方所購房屋之土地應有權利範圍係合併登記，在計算土地持分

時，由賣方以滿足土地持分總和為一之方式計算。

第三條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第二條計算之土地面積如有誤差，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，以本契約土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第四條 契約總價

本契約土地價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第四條之一 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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行股份有限公司負責承作，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。(附件4)

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。

第五條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表〔附件1〕之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應於賣方通知繳款日起七日內，以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付，(國泰世華商業銀行南京東路分行，戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶-盧明德，帳號：4961 00000)以金融機構匯款單為憑證，不另立收據。

第六條 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。

第七條 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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，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）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、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。

第八條 貸款約定

- 一、第四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，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 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__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，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，買方應於接獲通知之日起__天（不得

少於三十天)內一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、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

買方應於簽約時簽立「自洽貸款委託書」〔附件2〕及「授權書」〔附件3〕予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。

(一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳土地價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋及其土地持分、汽車停車位等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件(如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等)，並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。

(三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第四項第四款規定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，買方不得撤銷或終止本項撥款委託。買方並應同時開立與

- 原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款時返還買方。
- (四)買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知買方而逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項；買方不得以尚未點交房屋或其他理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。買方並應負擔自撥款日起之貸款利息，不得以任何理由拒絕繳納。
- (五)核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (六)賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於賣方領取使用執照時通知買方，買方應一次以現金或即期支票支付賣方。
- (八)買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，未完成交屋手續前，房屋、土地所有權狀買方不得要求取回。
- (九)若買方違反本項任一款約定者，買方應按貸款金額計付遲延利息(利息依承辦貸款金融機構核撥貸款日之牌告

基本利率計算)，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。
五、雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付賣方。

買方：

(簽章)

第九條 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，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二項、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予賣方。

第十條 土地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款千分之（最高以千分之一為限）之手續費。

第十一條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

第十二條 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，但買方未依第七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、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十三條 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或其他約定知期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十四條 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。

第十五條 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」、「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、買方依第一項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約土地總價款百分之_____（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，賣方得沒收依本契約土地總價款百分之（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十六條 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。

第十七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第十九條 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。

第二十條 特別約定

- 一、本案為開放空間設計，一樓法定空地依法留設無遮簷人行道、沿街步開放空間、廣場式開放空間、容移友善開放空間等（設置公用設備(庭園燈、街道家具)），應常時間開放公眾通行或休憩，係永久提供社區外不特定民眾使用，且開放空間並應設置告示牌，非經主管機關同意不得變更。其餘部分由賣方整體規劃為庭院、綠化等及放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其它設備等用途，上述由本大

樓管理委員會管理維護。

- 二、本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本預定買賣契約書中，否則不生效力。
- 三、本契約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方共負連帶履行之義務。
- 四、如本戶房屋、土地及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，買方應無條件於賣方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付賣方以憑辦理本戶房屋、土地及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予賣方或賣方指定之人，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。
- 五、買方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章「授權書」如〔附件3〕，供賣方作為辦理各項作業使用。
- 六、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，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。
- 七、買方如與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。
- 八、本約土地上之房屋由買方另向「國聚開發股份有限公司」價購，買方與本契約房屋出售人所簽立之「房屋預定買賣契約書」和本契約有不可分之連帶關係與並存關係，兩件契約互相關連，如任一方違反「房屋預定買賣契約書」之約定時，視同亦違反本契約之約定。對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全

部。

九、買方同意賣方於公司業務範圍內，得對買方資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務(包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目、移交買方聯繫資料予管理委員會或管理負責人及執行社區事務之物業管理公司)於賣方認為必要時，得委託適當之第三人(機構)處理。買方並同意賣方得將買方資料交予該等第三人以處理委託事務。

上述第一～九項業經確認無誤。

買方：

(簽章)

附件：

1. 土地付款明細表
2. 自洽貸款委託書
3. 授權書
4. 信託契約影本及預售屋價金信託重要約定及注意事項

以上附件均為本契約之一部分

立契約書人

買 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：盧明德

身 份 證 字 號：

地 址：台北市中山區復興北路2號7樓12室

電 話：(02) 2773-4145

聯 絡 電 話：(02) 8522-9188

不動產經紀業：好漾廣告股份有限公司

負 責 人：王 中 芳

統 一 編 號：28468012

地 址：台北市富錦街2號2樓之4

電 話：(02) 8712-8888

不動產經紀人：王中芳

身 份 證 字 號：

證 照 號 碼：99桃市經字第000741號

地 址：台北市松山區敦化北路260號7樓

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權

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：國聚開發股份有限公司

國美珩月

房屋預定買賣契約書

姓 名：

戶 別： 車 位：

地 址：

電 話：

銷售人員：

立契約書人：買方：

賣方：國聚開發股份有限公司

茲為「國美珩月」房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，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〔附件 7〕、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、房屋坐落：

坐落新北市新莊區中原段 36、45 地號等 2 筆土地上，預定興建一幢一棟地上十五層地下三層『國美珩月』大樓，買方購買同前述基地內「國美珩月」編號第 _____ 棟第 _____ 樓壹戶（本大樓共計 91 戶），為主管建築機關核准 108 年 8 月 20 日第 00422 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如〔附件 2〕及〔附圖 1〕）。

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 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第 _____ 層 平面式 機械式 其他 _____，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 壹 位，該停車位 有 無獨立權狀，其車位規格為：

長 6 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計約 34.70 平方公尺（約 10.50 坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之（計算方式如附表〔附件 3〕所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件〔附圖 2〕）。

(二)前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。每個車位之停車空間面積約占停車空間即共有部分 2 總面積之比例約 89 分之 1。停車位不持分土地面積。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)，包含：

(一)專有部分，面積計 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)。

1、主建物面積計 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)。

2、附屬建物面積計 點 平方公尺

(點 坪)。包括：

■陽臺 點 平方公尺 (點 坪)。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，
其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

(二) 共有部分，面積計 拾 點 平方公尺

(拾 點 坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 拾 點
%。

二、前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、本房屋共有部分項目詳〔附件 3〕及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「國美珩月」共有部分 1 總面積計約 3,162.52 平方公尺 (約 956.66 坪)；專有部分總面積計約 6,053.44 平方公尺 (約 1,831.17 坪)。共有部分 1 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詳〔附件 3〕，其面積係以本「國美珩月」共有部分 1 總面積乘以該權利範圍而為計算。

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、依第三條計算之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，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

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 佰 拾 萬元整。

1、主建物部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣 拾 萬元整。

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。

二、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

第六條之一 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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行股份有限公司負責承作，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。(附件9)

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。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表〔附件 1 及附件 1-1〕之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應於賣方通知繳款日起七日內，以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付，(信託專戶銀行:國泰世華商業銀行南京東路分行，戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶-國聚，帳號:4960 00000)。

第八條 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。

第九條 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

本契約地下層共三層，總面積約 3,937.83 平方公尺（約 1,191.19 坪），扣除第四條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，其餘面積約 3,088.30 平方公尺（約 934.21 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。詳〔附件 3〕

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。

第十條 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之建材設備表施工，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 12 月 31 日之前開工，民國 118 年 4 月 15 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋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。

第十二條 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，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。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，賣方應依規定申請之。
- 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_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，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。
- 三、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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案經買賣雙方議定由_____負擔。

第十四條 房屋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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、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。

第十五條 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款義務：

(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、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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。

三、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。

四、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。

第十六條 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，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理委員會或管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或管理負責人支付。移交時如發現有瑕疵，賣方應負責修繕。

第十七條 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紀錄卡予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、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，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 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__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，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，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一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、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

買方應於簽約時簽立「自洽貸款委託書」〔附件 4〕及「授權書」〔附件 5〕予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。

(一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋及汽車停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋及其土地持分、汽車停車位等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件(如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等)，並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。

(三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第四項第四款規定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，買方不得撤銷或終止本項撥款委託。買方並應同時開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款時返還買方。

(四)買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知買方而逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項；買方不得以尚未點交房屋或其他理由拒絕給付貸款或

通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。買方並應負擔自撥款日起之貸款利息，不得以任何理由拒絕繳納。

- (五)核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (六)賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於賣方領取使用執照時通知買方，買方應一次以現金或即期支票支付賣方。
- (八)買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，未完成交屋手續前，房屋、土地所有權狀買方不得要求取回。
- (九)若買方違反本項任一款約定者，買方應按貸款金額計付遲延利息(利息依承辦貸款金融機構核撥貸款日之牌告基本利率計算)，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。

五、雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付賣方。

買方：

(簽章)

第十九條 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，除有違反第十條第二項、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予賣方。

第二十條 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，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款千分之（最高以千分之一為限）之手續費。

第廿一條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 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、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。
- 三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條 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或其他約定知期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿四條 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。

第廿五條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房車價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約(房車)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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依本契約(房車)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。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條 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。

第廿七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第廿八條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿九條 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。

第三十條 特別約定

- 一、本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本預定買賣契約書中，否則不生效力。
- 二、除本契約另有約定外，依新北市政府工務局核准建造執照號碼 108 莊建字 00422 號〔附件 2〕及依新北市政府城鄉發展局都市設計審議報告書規定如下：

- (一)1. 社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院、休憩廣場、開放空間(人行步道、廣場)、公共設施(公園、綠地、景觀植栽、停車空間、垃圾車暫停區)、公用設備(庭園燈、街道家具、建築物夜間照明)等。
2. 本案留設開放空間面積 1,251.40 平方公尺(包含法定退縮 149.46 平方公尺、容積移轉環境友善開放空間 377.79 平方公尺、沿街式開放空間 105.3 平方公尺、廣場式開放空間 304.11 平方公尺、鄰棟間格空間 249.56 平方公尺、車道及及人行道空間 65.18 平方公尺，屬開放空間(惟實際空間及面積應以主管機關最終核定所載為準)。上述留設之開放空間等〔如附圖 3 著黃色部份〕應常時間開放公眾通行或休憩，係永久提供社區外不特定民眾使用、不得為約定專用，亦不得變更，
3. 前述各項之後續管理、維護、及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依及公寓大廈管理管理

條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

- (二)公共開放空間使用、建築物外加設施物，亦不得違規使用。
- (三)建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為。
- (四)起造人或區分所權人或使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建等違章建築行為，亦不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- (五)屋頂綠化及壁面立體綠化部分，分別由管理委員會管理及各戶所有權人分別維護。
- (六)建築物空調主機或外掛式設備不得外露。
- (七)各陽台、露臺、雨遮不得違規使用。
- (八)起造人於屋頂避難平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- (九)本案係依新北市政府辦理建築基地保水自治條例規定辦理之建築物。
- (十)公有人行道認養：

依新莊頭前及副都心重劃區人行道認養標準及流程，起造人須向新莊區公所申請認養新莊區中原段36.45地號前人行道：

1、本案基地外，臨福美街172巷及福德三街前之公有人行道，擬自賣方與新北市新莊區公所簽訂認養契約之日起認養三年，認養期間之管理維護費用由賣方負擔〔附圖3〕。

2、本社區管理委員會成立後，管理委員會得協同賣方與新北市新莊區公所辦理契約變更手續，以利後續之管理維護，但於上述三年期間內之費用仍由賣方負擔。

3、三年認養期滿後，如新北市新莊區公所要求本社區繼續認養或管理委員會認為有繼續認養之必要時，則由管理委員會與新北市新莊區公所，辦理續約認養及後續之管理維護等事宜。

(十一)建築物及開放空間所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及公共開放空間管理維護執行計畫〔附件10〕、公共服務空間管理維護執行計畫〔附件11〕列入契約。

三、買方同意賣方就下列設施逕行施作，此部分因屬賣方無償增設贈送，所有施作費用均由賣方負擔：

(一)一樓門廳、公共服務空間、排煙室及二樓管委會使用空間(1)，由賣方整體規劃提供可作為門廳、管理委員會辦公室、櫃台、會議交誼、閱讀、健身、宅配等用途之設備〔附圖5、6〕，日後由區分所有權人會議決議如何使用。

(二)一樓法定空地及屋頂平台、屋突層於適當位置，由賣方規劃放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其他設備等用途。

四、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防(含排煙)、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照賣方設計經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求或賣方變更設計之需要，而另行指定設置位置或要求增加設置時，賣方得不通知買方逕行辦理變更設計。

五、下列各項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理標的物件業務或承包工作者。

(二)電力公司。

(三)瓦斯公司。

(四)網路、固網、光纖、電信機構、有線及無線電視。

(五)自來水機構。

(六)其他依特約或習慣須使用共有或共用部分者。

六、 有下列情事之一者，買方同意由賣方保有變更設計之權利：

(一)本案各立面外觀造型、色澤、材質、景觀園藝及各項公共設施之設計施工及照明設施及調整戶數，賣方保有修改權，不須另行通知買方，雙方並同意以主管機關最終核定之建造執照圖說施作，不影響本契約之效力，買方對本項修改及變更視為自始同意。

(二)本大樓之建造執照，係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後因法令或主管機關要求或規劃設計之變更或限制而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意賣方得依政府法令變更後法規規定方式變更規劃設計及所有權登記，並依本契約第五條約定辦理。如涉及共有部分之變更，而不影響買方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，賣方得不通知買方逕行辦理變更設計。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，則賣方逕行辦理變更設計後僅該特定房屋之購買戶就此部分得與賣方協商；如汽車、機車停車空間變更，而不影響車位停車功能者，賣方得不通知買方逕行辦理變更設計；若影響特定車位之停車功能，則賣方逕行辦理變更設計後，僅該特定車位之購買者就此部分得與賣方協商。

七、 停車位係依車位數計價，若停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金；雙方未達成協議者，買方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

八、 地下一層規劃之自行車停車空間、法定機車停車空間(含編號 28、30 號無障礙機車停車位)、編號 90、91 號無障礙汽

車停車位，其使用方式由區分所有權人會議決議之，其中法定機車停車空間編號 82~91 號機車位及自行車停車空間編號 1~9 號，建議規劃做為人車通行、臨停使用，惟最終之使用方式由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會管理維護。

九、地下一~三層除共有部分外，其餘面積規劃為法定汽車停車位(含應分攤共同出入之車道及其他必要空間)，由單獨購買汽車停車位之所有權人持分之。汽車停車位之持分所有權及使用管理權，悉由購買汽車停車位之所有權人依本契約之分管同意書〔附件 6〕約定使用之；未單獨購買汽車停車位之承購戶已充分認知本契約總價並未包括單獨購買汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含單獨購買汽車停車位之持分面積，除緊急避難及公共設施維修外，不得主張使用該部分面積之任何權利。

十、露臺依法不辦理所有權登記：

連接三樓之露臺編號(A1 戶露臺、A2 戶露臺、A3 戶露臺、A5 戶露臺、A6 戶露臺、A7 戶露臺、A8 戶露臺)約定由相鄰之各該三樓 A1 戶、A2 戶、A3 戶、A5 戶、A6 戶、A7 戶、A8 戶之區分所有權人依法管理維護使用，其中部分空間施作綠化。其餘二樓之露臺，由管理委員會管理維護〔附圖 1〕。

十一、本案為開放空間設計，一樓法定空地除第二項第(一)款第 1、2 目所列區域外，其餘部分由賣方整體規劃為庭院、綠化等及放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其它設備等用途，上述由本大樓管理委員會管理維護。

十二、如本戶房屋、土地及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，買方應無條件於賣方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付賣方以憑辦理本戶房屋、土地及汽車停車

位撤銷移轉或所有權返還登記予賣方或賣方指定之人，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。

十三、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為買方所購本戶主建物、附屬建物及汽車停車位，其餘共有部分(含約定共用部分)則依第十六條約定移交之。

十四、基於維持本大樓之公共安寧及清潔衛生及所有公共設施共有部分之管理維修等事宜，買方同意於賣方通知期限內預繳六個月大樓公共管理費、公共基金及公共水電費。賣方向買方預收之管理費，賣方應將代管期間支出之公共水電、管理、清潔維護等費用由預繳之管理費中予以扣除，若有結餘之管理費餘額，於管理委員會成立後，無息移交予管理委員會。如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。

十五、起造人於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金及開放空間管理維護基金，存入主管機關指定之公庫，於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付予管理委員會（或管理負責人）專款專用。

十六、買方辦妥交屋手續完成後，若需裝潢時，買方應繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及清潔費(每日以新台幣貳佰元整計算)，交付賣方以作擔保及環境維護，本保證金於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，賣方或管理委員會即返還上述保證金。買方裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，賣方或管理委員會得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

十七、補充「第十七條保固期限及範圍」

(一)公有部分之防水(僅限屋頂、中庭、外牆)，私有專用部分之防水(僅限陽露臺及浴室)，自使用執照取得日起算，賣方負責保固十年。

(二)公共設備(如幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等)自使用執照取得日起算，賣方負責保固二年。

(三)非保固範圍:

1、因買方、管理委員會或其使用人自行變更、自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情形(如自然耗損、天災、地變、人禍或不可抗力等事項)所生之損害不在此限。

2、保固期間內應負擔之保養、維護費用(如設備需添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、晶化等)應由買方、管理委員會或其使用人負責，不在賣方保固範圍。

十八、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，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

十九、買方如與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

二十、本契約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方共負連帶履行之義務。

二十一、買方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章「授權書」如〔附件5〕，供賣方作為辦理各項作業使用。

二十二、本約房屋座落之基地由買方另向「盧明德」價購，買方與本契房屋基地所有權人所簽立之「土地預定買賣契約書」和本契約有不可分之連帶關係與並存關係，兩件契

約互相關連，如任一方違反「土地預定買賣契約書」之約定時，視同亦違反本契約之約定。對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二十三、買方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得無償使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。

二十四、買方同意賣方於公司業務範圍內，得對買方資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務(包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目、移交買方聯繫資料予管理委員會或管理負責人及執行社區事務之物業管理公司)於賣方認為必要時，得委託適當之第三人(機構)處理。買方並同意賣方得將買方資料交予該等第三人以處理委託事務。

上述第一～二十四項業經確認無誤。

買方：

(簽章)

附 件：

1. 房屋付款明細表
- 1-1. 停車位付款明細表
2. 建造執照影本
3. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算表
4. 自洽貸款委託書
5. 授權書
6. 分管同意書
7. 建材設備表
8. 公寓大廈規約(草約)
9. 信託契約影本及預售屋價金信託重要約定及注意事項
10. 公共開放空間管理維護執行計畫
11. 公共服務空間管理維護執行計畫

附 圖：

1. 二層～十五層建造執照平面圖
2. 地下一至三層汽車停車位平面圖
3. 一層建造執照平面圖
4. 屋突一至三層建造執照平面圖
5. 一層平面規劃示意參考圖
6. 二層平面規劃示意參考圖

以上附件、附圖均為本契約之一部分

立契約書人

買 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：國聚開發股份有限公司

負 責 人：盧 明 德

統 一 編 號：80672090

地 址：台北市中山區復興北路2號7樓12室

電 話：(02) 2773-4145

聯 絡 電 話：(02) 8522-9188

不動產經紀業：好漾廣告股份有限公司

負 責 人：王 中 芳

統 一 編 號：28468012

地 址：台北市富錦街2號2樓之4

電 話：(02) 8712-8888

不動產經紀人：王中芳

身 份 證 字 號：

證 照 號 碼：99桃市經字第000741號

地 址：台北市松山區敦化北路260號7樓

中 華 民 國 年 月 日