

契約審閱期

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，賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事)。

買方簽章：

賣方簽章：林 陳 海

『佳陞景漾』土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：林 陳 海 (以下簡稱賣方)

第一條 土地標示

座落於新北市五股區成州段 77-7 地號土地內之建築基地，基地面積共計壹仟陸佰肆拾伍點貳肆平方公尺（肆佰玖拾柒點陸玖坪）（本基地面積含由佳陞建設股份有限公司捐贈予新北市政府作社會住宅之土地持分面積，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），使用分區為都市計劃內住宅區。

第二條 土地買賣面積及認定標準

買方購買『佳陞景漾』第 棟第 樓房屋第 戶，其土地持分面積為 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪），應有權利範圍為壹萬分之 ，計算方式係以本戶專有部分面積 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）占全區專有部分總面積陸仟壹佰玖拾貳點伍捌平方公尺（壹仟捌佰柒拾叁點貳陸坪）比例計算。

- 一、本土地持分面積與地政機關登記面積如有誤差，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，以土地價款除以土地面積所計算之單價，無息於交屋時結清。登記面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 二、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

第三條 土地買賣總價

本契約買賣土地總價款為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第三條之一 履約擔保機制

本土地預售價款之履約擔保方式，同房屋預定買賣契約書之第六條之一『履約擔保機制』約定。

第四條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 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、買方應依附件（一）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 四、買方就附件（一）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
 - （一）賣方通知買方辦理所有權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
 - （二）本契約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
- 五、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。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，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前開情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第五條 貸款約定及貸款撥付

- 一、本契約第三條總價款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，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。
- 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、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一) 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。買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起二十日內繳清依本契約「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方，除賣方同意外，依本契約第四條第五款之約定辦理。

(二) 買方若未於前款所列期限內撥付貸款予賣方，買方應自逾期第一日起至貸款核撥日止，按每日萬分之二單利計算遲延利息，於交屋時一次以現金支付賣方。

(三) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分經賣方以書面通知三十日內，一次以現金繳清之。

四、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。

五、本契約有貸款約定者，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、第三項或房屋有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。

六、附件（一）付款辦法表中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約第四條第三項之約定付款，賣方始辦理所有權登記予買方。

七、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時書立「委辦貸款契約書」（如附件二）交付賣方，買方並同意按照

該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

第六條 地價稅、稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、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。
- 二、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；但如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。
- 三、土地所有權移轉登記規費及抵押權設定登記費、印花稅、地政士代辦費（由買方預付予地政士）、各項規費及依法令由買方繳納之稅費等均由買方負擔。
- 四、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。
- 五、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。

第七條 土地所有權移轉登記及期限

有關本契約土地持分之所有權申報、移轉登記、抵押權設定及辦理貸款等手續，買方同意委由賣方指定地政士統籌辦理，其約定如下：

- 一、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。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或發生罰鍰（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（含抵押設定必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，及依本契約第六條第四項約定應由買方負擔之各項費用，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，以擔保或給付該部分買賣價金。**該本票填載之到期日**為所有權移轉登記完成日，以確保雙

方履行契約。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應於交屋時將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。

(三) 不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記有關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。

(四) 本項各款應付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，如土地所有權登記、移轉、抵押權設定及實價登錄、更正申報、撤銷等手續，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，每逾一日應按已繳土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。

五、本契約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依第四項之約定辦理。

七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對土地所有權狀有留置之權。

第八條 交付土地及相關文件之條件及期限

一、賣方依約完成本契約土地所有權移轉登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。

二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本契約土地之點交，本契約則由買賣雙方各自保存。

第九條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定事項

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之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責將該戶清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第十條違約之規定辦理。

- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，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。
- 四、本契約土地買方即為所有權登記名義人，就本社區法定空地（含共用及約定專用等）之使用管理同意依房屋預定買賣契約書附件之分管特約、賣方及佳陞建設股份有限公司之規劃原則使用，本契約約定視為共有人間對前開共有部分使用管理之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 五、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 六、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。

第十條 違約之處罰

- 一、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。買方解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約買賣總價款百分之_____（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。
- 二、若賣方於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務或有其他本契約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本契約買賣總價百分之_____（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，則以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，除本契約另有約定解約條件外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - （一）賣方得自買方已繳之價款中沒收本契約買賣總價款百分之_____

(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，則以買方已繳價款為限。

(二) 本戶土地由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開所有權辦理登記者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷登記。

(三) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有(以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代為委任】，逕將房地所有權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定)。

四、買賣雙方除依前三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十一條 轉讓條件

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約土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、前項之轉讓，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。

三、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得提供予第三人做為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。

四、賣方如同意轉讓時，買方應依賣方通知之期限內繳清應付之各期期款，並辦妥轉讓程序，逾期未繳或未配合辦理，視為買方放棄轉讓，應依本契約履行。

第十二條 相關契約及其附件效力

一、本契約土地上之房屋由買方另向佳陞建設股份有限公司(以下稱佳陞公司)價購，且本契約同買方與佳陞公司簽訂之『佳陞景漾房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本契約自簽訂日起生效，賣方應將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。

第十三條 未盡事宜之處置

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。

第十四條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地之地方法院為第一審管轄

法院。

第十五條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑(本契約印花各自貼足)。

附件：(一) 付款辦法表。
(二) 委辦貸款契約書。

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
電 話 (O)：
(H)：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：

賣 方：林 陳 海
身分證字號：
電 話：
通 訊 地 址：

不動產經紀人：蘇 峰 群
證 書 號 碼：(108) 新北經字第 003666 號

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱期

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，賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事）。

買方簽章：

賣方簽章：佳陞建設股份有限公司

『佳陞景漾』房屋預定買賣契約書

買方： （以下簡稱買方）

立買賣契約書人

賣方：佳陞建設股份有限公司 （以下簡稱賣方）

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋標示：座落於新北市五股區成州段 77-7 地號土地內之建築基地興建之『佳陞景漾』（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），本社區為地上十五層地下四層之大樓。本戶房屋為『佳陞景漾』編號第 棟第 樓第 戶（本社區含社會住宅共 83 戶），主管建築機關核准 108 年 11 月 29 日（108）股建字第 00556 號建造執照。（建造執照影本如附件一，暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二。）

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之汽車停車位屬 法定停車位 自行增設停車位，為地下第 層平面式停車位，依建造執照圖說編號第 號停車空間計 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格為：

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 拾 點 平方公尺（ 點 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，依第二目之比例計

算之（計算方式如附件十所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件三）。

(二) 前目汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例為 45%。

(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 房屋面積及認定標準

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪，計算至小數點第二位，第三位（含）以下四捨五入），包含：

一、專有部分：面積計 佰 拾 點 平方公尺。
（ 拾 點 坪）

1、主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺。
（ 拾 點 坪）

2、附屬建物面積計 拾 點 平方公尺。
（ 點 坪）

包括：

陽臺 拾 點 平方公尺。（ 點 坪）

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其屋簷 平方公尺（ 坪）及雨遮 點 平方公尺（ 點 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為 %。

四、第一、二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條約定互為找補。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、管委會空間（一）～（三）、梯廳、梯間、電信機房、台電管道間、台電配電場所、電錶區、垃圾及資源回收室、垃圾車停車位、發電機室、消防機房、污水機房、排煙室、水箱、無障礙汽車位 2 位、機車停車空間、自行車停車空間及部分車道、防空避難室兼停車空間及其他空間（未兼作停車使用）、屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本社區共有部分總面積共計伍仟捌佰伍拾陸點貳肆平方公尺（壹仟柒佰柒拾壹點伍壹坪），前列面積包含位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積共計貳仟陸佰柒拾陸點柒貳平方公尺（捌佰零玖點柒壹坪）；

本社區專有部分總面積共計陸仟壹佰玖拾貳點伍捌平方公尺（壹仟捌佰柒拾叁點貳陸坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積與本社區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積扣除位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積乘以該權利範圍而為計算。（面積分攤計算方式詳附件十）

三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

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56條第3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），無息於交屋時結清。
- 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。
- 四、依第二條第二項第一款計算之汽車停車位面積（汽車停車位面積計算方式詳如附件十）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，以汽車停車位價款除以該汽車停車位面積所得之單價，無息於交屋時結清。如有誤差超過百分之三者，買方得主張解除汽車停車位之買賣，賣方同意一次無息退還汽車停車位之買賣價金。

第六條 房屋買賣總價

本契約買賣總價款為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整（本價款 含 不含汽車停車位價款，另含營業稅在內。）, 本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

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 仟元整。

1、主建物部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整

（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 仟元整。

二、汽車停車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

三、前開價款不包括本契約第十五條之費用。

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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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，由板信商業銀行（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。（詳附件十一）

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之_____公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之_____公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件及逾期付款之處理方式

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、買方應依附件（四）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 四、買方就附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
 - （一）賣方通知買方辦理所有權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
 - （二）本契約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額之百分之五十。
- 五、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。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，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前開情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第八條 貸款約定及貸款撥付

- 一、本契約第六條總價款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，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。
 - 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、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一) 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。買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起二十日內繳清依本契約「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方，除賣方同意外，應依本契約第七條第五項之約定辦理。

(二) 買方若未於前款所列期限內撥付貸款予賣方，買方應自逾期第一日起至貸款核撥日止，按每日萬分之二單利計算遲延利息，於交屋時一次以現金支付賣方。

(三) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分經賣方以書面通知三十日內，一次以現金繳清之。

四、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。

五、本契約有貸款約定者，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本條貸款予賣方。

六、附件(四)付款辦法表中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約第七條第四項之約定付款，賣方始辦理所有權登記予買方。

七、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時書立「委辦貸款契約書」（如附件五）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

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

本契約地下層共四層，總面積肆仟壹佰伍拾陸點貳肆平方公尺（壹仟貳佰伍拾柒點貳陸坪），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，其餘面積貳仟陸佰零貳點捌玖平方公尺（柒佰捌拾柒點參柒坪），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。

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。(如附件九之分管特約及附件十三社區規約)

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，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依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109年6月20日之前開工，民國116年5月29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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日；領取使用執照日起六個月內通知買方進行交屋(指各戶專有部分)。

四、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。

五、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方變更設計

- (一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、瓦斯管線、公共設施等不得要求變更。
- (二) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應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，工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

二、賣方變更設計

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、瓦斯、有線電視（如有）之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意依其變更。
- (二) 敷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，經買方同意在不損害買方之權益為原則下，得指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - 1、發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防機房、進排風設備、管理櫃檯、配電室、電信機房、污水處理設備（若有）、瓦斯管線及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - 2、本社區大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公共空間等設施、大樓管理系統，經買方同意，在不影響買方之居住使用及不改變本契約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- (三) 為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效

益，經買方同意，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

- (四) 本契約之建築物，經買方同意或給予買方解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，賣方得就未售出戶於必要時有權辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

第十三條 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。
- 四、本契約及廣告圖說所示之公共設施、庭園及圍牆等（如有）工程，買方另行同意賣方自使用執照領取日起六個月內完成。
- 五、買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，且無正當理由，即買方受領遲延，應完成履約貸款撥付賣方。
- 六、驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項，如改善結果已達驗屋標準，買方即應配合驗屋，不得以此作為拒絕交屋之理由。
- 七、驗屋標準
 - (一) 泥作粉刷：每 1.5 公尺*1.5 公尺牆面平整誤差值 3mm 以內視為合於標準。
 - (二) 地、壁磚：每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範之，單磚四角及中心黏著處有三處（含）黏著則視為合於標準。
 - (三) 室內油漆：依二底二度施工法施作即視為合於標準。（即批土打底、砂磨二次，底漆、面漆各一次為二度，壁面及版牆伸縮細紋係屬正常。）
 - (四) 各戶建材（如地面、飾材、浴缸、門窗框扇）之表面瑕疵在不影響日常生活使用下，雙方同意以專業美容方式處理之。

第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

- 一、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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或發生罰鍰（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（含抵押設定必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，及依本契約第十五條第二項約定應由買方負擔之各項費用，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，以擔保或給付該部分買賣價金。該本票填載之到期日為所有權移轉登記完成日，以確保雙方之履行契約。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應於交屋時將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。
 - （三）不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。
 - （四）本項各款應付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，如房屋所有權登記、移轉、抵押權設定及實價登錄、更正申報、撤銷等手續，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屋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。
- 五、本契約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依第四項之約定辦理。
- 七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對建物所有權狀有留置之權。

第十五條 房屋稅、稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、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。
- 二、買方應負擔建物移轉登記規費及抵押權設定登記費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士費、貸款保險費、預繳每戶參萬元之管理基金、有線電視配線費用（若有）、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等（本項費用暫定預收款為新臺幣貳拾萬元整），買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，將來除管理基金於本社區公設點交完成時由賣方與社區管理委員會依本契約第十九條第五項第三款結算外，其餘依實際費用，於交屋時結清，多退少補。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。
- 三、如買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。
- 四、本條稅規費暨其他費用應由買方負擔者，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

第十六條 通知交屋及相關文件之條件及期限

- 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）買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。前開應付未付款係指買賣價款（含交屋保留款）、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅規費、遲延利息、預繳之管理基金等一切買方應負擔之款項。
 - （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；但如可歸責於買方之事由則不在此限。
 - （五）買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。
- 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、買方應於收到賣方通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，逾期即買方受領遲延，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，即應負本戶之水電費、管理費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔；如於三十日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起前開費用均由買方負擔。

- 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十九條第一項及附件（七）「美化約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化等），則依本契約第十三條第四項之期限內完成（第十一條第一項之遲延排除條款於此亦適用）；買賣雙方並同意依據本契約第十七條第二項、第三項之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。
- 六、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。
- 七、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣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之管理負責人，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、使用執照影本、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。
- 三、賣方依據第十九條第一項及附件（七）「美化約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化等，由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利，亦不得就已交付之設施、設備，以經政府機關認定違章（規）或處分為理由，向賣方要求回復原狀或為任何請求與主張。
- 四、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續（含拒不於點交清冊上簽名或用印），則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，即管理委員會或管理負責人受領遲

延。自該日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、水電、防水等）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。
- 三、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成（含視同點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電、防水等）保固一年。
- 四、因正常使用所造成之自然耗損、天候變化造成之自然變化（如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

第十九條 特別約定

- 一、為加強實用、美觀及安全管理，買方同意賣方就管委會空間（一）～（三）、梯廳增（改）建為公共空間以利管理使用，雙方同意另行簽訂附件（七）「美化約定書」。買方充分了解其買賣價金並不包括前開增建及改建之設備部分（該部分為賣方增建贈送性質），如因建管法令須回復原狀者，賣方不負違約之責。
- 二、社區若有一樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露臺連接戶及屋頂平臺連接戶，縱使依法不予辦理所有權登記，其專用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償用益，惟修繕之責任由管委會負責，買方無異議；上開使用不得搭蓋違建，此部分因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。
- 三、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 四、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之社區規約（附件十三），並同意本契約附件（九）之分管特約亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易

之。

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

- （一）得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
- （二）買方應於交屋同時預繳裝潢保證金每戶新臺幣參萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，買方不得提出異議，若有不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- （三）賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由本契約第十五條第二項所收管理基金（屬管理費及公共基金之性質）支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用（含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之）後，該筆基金之餘額（若有）始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。

六、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。

七、本社區之地下停車位因需另行價購，故使用權屬賣方及向賣方購買之人，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。

八、本社區之門廳、梯廳、管委會使用空間、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施及外牆，賣方（含受賣方委託之代銷公司）得為銷售之目的無償優先使用，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

九、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方全體

同意就原設計之外牆、招牌等廣告物之設立、使用，悉依賣方規劃且不另行要求支付任何費用。

十、依建造執照加註事項：

(一) 第 10 條：「社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前院，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。」

(二) 第 34 條：「公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈專戶之公庫代收證明，並於完成公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會(管理負責人)專款專用。」

(三) 第 35 條：

1、本案捐贈公益設施提供 2 至 3 樓由本府城鄉發展局作社會住宅(建築物容積樓地板面積共計 663.92 平方公尺)、5 個獨立產權汽車位(編號：35~38、90)、機車位 10 個(編號：1~10)及自行車位 3 個(編號：17~19)部分，應依民法第 799 條第 4、5 項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市，並於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由佳陞建設股份有限公司會同管理機關辦理移交接管。

2、本案應於申請核發使用執照前依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定，捐贈管理維護經費新臺幣 597 萬 5,280 元(公益設施獎勵面積 663.92 平方公尺*50 元*12 月*15 年=597 萬 5,280 元)予管理機關。

3、起造人(佳陞建設股份有限公司)應於申請核發使用執照前依「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臺幣 71 萬 3,814 元整，納入本案公寓大廈公共基金專戶，始得核發使用執照。

4、本案留設開放空間面積 439.27 平方公尺(沿街步道式開放空間 439.27 平方公尺)，均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。

5、起造人(佳陞建設股份有限公司)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臺幣 71 萬 3,814 元整，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，由社區管理委員會維護管理。

6、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，確實進行後續管理維護事

宜。

- 7、本案屋頂框架部分採透空設計，請加強使用管理之查核，不得違規作為室內空間使用。
- 8、本案部分使用單位係供市府作社會住宅使用。

第二十條 轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房屋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、前項之轉讓，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。
- 三、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得提供予第三人作為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。
- 四、賣方如同意轉讓時，買方應依賣方通知之期限內繳清應付之各期期款，並辦妥轉讓程序，逾期未繳或未配合辦理，視為買方放棄轉讓，應依本契約履行。

第二十一條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定事項

- 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之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 二、本契約房屋賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於所有權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款同時，即負責將該戶清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定合理期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依違約之規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責理清，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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。
- 五、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行，經賣方書面催告買方仍不解決，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對

方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

七、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。

第二十二條 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、買方依前二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約買賣總價款百分之_____（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、若賣方於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完工、違反第二十一條第一項之約定或有其他本契約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本契約買賣總價百分之_____（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，則以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。
- 五、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，除本契約另有約定解約條件外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - （一）賣方得自買方已繳之價款中沒收本契約買賣總價款之百分之_____（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，則以買方已繳價款為限。
 - （二）本戶房屋由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開所有權辦理登記者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷登記。
 - （三）倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代為委任】，逕將房地所有權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定）。
- 六、買賣雙方除依前五項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十三條 本房屋辦妥所有權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十四條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件八），以作為本契約買賣之（一）本戶房地所有權移轉登記及抵押權設定之申請或變更（二）稅捐申報或撤銷等相關手續之用（三）申辦自來水、電、瓦斯過戶變更使用（四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正申報、撤銷，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十五條 相關契約及其附件效力

- 一、本契約房屋之基地由買方另向林陳海價購，且本契約同買方與林陳海所簽訂之『佳陞景漾土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約自簽訂日起生效，賣方應將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。

第二十六條 未盡事宜之處置

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。

第二十七條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑（本契約印花各自貼足）。

- 附件：一、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋平面圖影本。
- 三、地下室汽機車位置編轄圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、美化約定書。（含附圖）
- 八、委刻印章同意書。
- 九、分管特約。（含停車位分管同意書）
- 十、共有部分及車位面積之分攤計算式。
- 十一、履約擔保機制證明書影本。（含價金信託補充條款）
- 十二、不動產經紀人證書影本。
- 十三、社區規約。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電話（O）：

電話（H）：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：佳陞建設股份有限公司

法定代理人：彭仁煥

統一編號：97257913

電話：（02）2900-7818

通訊地址：新北市五股區成泰路一段二號三樓

不動產經紀人：蘇峰群

證書號碼：（108）新北經字第 003666 號

中 華 民 國 年 月 日