

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）。

買方簽章 _____

賣方簽章 _____

【江陵天碩中央特區】 土地預售買賣契約書

買方 _____
立契約書人： 茲為【江陵天碩中央特區】土地
賣方 _____

預售買賣事宜，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

(以下面積計算皆四捨五入至小數點第二位)

土地坐落：

新北市新店區斯馨段 132、137、138 及 139 地號等四筆土地，面積共計 8,843.84 平方公尺 (2,675.26 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

第二條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「江陵天碩中央特區」_____棟_____樓_____戶 (共計 251 戶)，其土地持分面積_____平方公尺 (_____坪)，應有權利範圍為_____，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_____平方公尺 (_____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、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

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，以土地價款，除以該面積所得之單價，無息於點交時結算。

二、前款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

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

第五條 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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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，由兆豐國際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如附件一。■買方同意賣方提供本買賣之相關資料，供稅捐機關/不動產開發信託銀行/建築經理公司等機構備查如附件二、三。

前項信託之受益人為賣方而非買方，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。(如附件四)

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。

第六條 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(如附件五)之規定於工程完工接獲賣方繳款通知單後七日內，至賣方指定繳款地點或指定帳戶繳清，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。

第七條 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。

第八條 土地所有權移轉登記期限

- 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。
- 二、賣方應於本案房屋辦理所有權移轉登記予買方之同時，辦理所有權移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，始辦理土地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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(含委辦貸款契約書或自洽貸款契約書或開立價金尾款差額之本票等所有約定)，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）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
 - （四）買方如不貸款者，應於簽約時開立該價款差額之本票予賣方做為擔保，並應於賣方通知產權移轉同時，繳清該價款。
- 五、第一款及第二款之辦理事項，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。
- 六、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意：本戶所有權之移轉，土地依使用執照核發日之當年度公告現值申報移轉之。如日後相關法令變更，則依當時法令規定辦理。

第九條 貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣_____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，並書立委辦貸款契約書(如附件六)。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、前款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、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、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應於簽訂本契約同時，另書立自洽土地貸款契約書(如附件七)及該價款差額之本票交付賣方，買、賣雙方須同意由賣方指定之地政士辦理，金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(或減少貸款)，買方同意就該部分視為不辦貸款，經賣方以書面通知送達七日內，由買方負責繳清。

五、買方應於收到點交(交屋)通知日起___日內配合房屋交屋一併辦理點交手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

六、賣方點交時，應將土地所有權狀交付買方。

第十條 貸款撥付

一、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「房屋賣方」有違反【江陵天碩中央特區】房屋預售買賣契約書第十條第二款、第三款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。

二、買方如有違反前款，經賣方依第七條規定催告仍拒絕付款者，賣方得

依第十六條第三款規定辦理，賣方並得解除買賣契約，並得請求買方返還土地暨辦理土地所有權返還移轉登記予賣方。

第十一條 土地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形，並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之五（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十二條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之交屋日（點交）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。

第十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第八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、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。
- 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。買方簽訂本約時業已瞭解並選擇：公證費由__方負擔。
- 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，並於點交時結清，多退少補。

第十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本約土地點交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。
- 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。

第十五條 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，致房屋不能繼續興建時，雙方同意得解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第十六條 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。
- 二、買方依本條第一款或因「房屋賣方」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」之規定而解除契約時，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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 五、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意：解約時，賣方已將土地所有權移轉登記予買方時，買方應依賣方書面通知時間備齊所需移轉登記文件及印鑑章，辦理所有權返還移轉登記予賣方。

第十七條 授權代刻印章及保管

買方同意授權由【江陵天碩中央特區】之「房屋賣方」及「土地賣方」代刻印章壹枚並保管以作為有關本約土地產權移轉登記之申請、變更、領用暨其他有關本約相關處理事項之使用(如附件八)，不得於授權範圍以外使用本印章，如有違反，賣方負法律責任。

第十八條 通知及送達

- 一、買、賣雙方相互間有關履行本契約所為之洽詢、催告及通知等事項除依本契約約定方式外，如以書面通知時，概依本契約所載之地址掛號郵寄送達。
- 二、若一方地址有變更時，應即以書面通知他方，如一方拒收、怠收、地址他遷不明或招領逾期致退回或拒收等無法送達之情事時，均以郵局第一次投遞日視為已依本契約合法送達。

第十九條 契約當事人之效力

- 一、買、賣雙方於買賣過程中就標的物及契約權利義務之磋商、諮商或討論，未記載於本契約(含附件)者，無拘束買、賣雙方當事人之效力，各方若欲變更契約內容應經買、賣雙方同意並以書面為之。買方不得以無經雙方合意發生契約拘束效力之書面，對賣方為任何請求或主張。

二、雙方同意，本契約之約定事項對買、賣雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承(受)人、承租人、管理人均具有拘束力。買方如為未成年人，應經其法定代理人簽章確認或書面同意後始得簽訂本契約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人負連帶履行責任。

第二十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 聯立契約

買方與本約基地房屋起造人簽立之「房屋預售買賣契約書」，買、賣雙方同意與本約有不可分之並存關係，雙方同意兩約之買受人即買方皆應相同，故賣方應對本約房屋起造人與買方所訂「房屋預售買賣契約書」必須履行之義務負連帶責任，買方亦同意如買方違反「房屋預售買賣契約書」之約定時，亦視同買方違反本約之約定，如買方喪失「房屋預售買賣契約書」之權利時，亦喪失本約之權利。如買方將本約權利讓與他人或有繼承、贈與等權利移轉情事，「房屋預售買賣契約書」應隨同移轉。

第二十二條 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予買方。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、附件：

(一)價金信託告知書。

(二)兆豐國際商業銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書。

(三)_____股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書。

(四)價金信託契約書節錄。

(五)付款明細表。

(六)委辦貸款契約書。

(七)自洽貸款契約書。

(八)委刻印章授權書。

第二十三條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

本契約應記載當事人及其基本資料

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：

法定代理人：

公司（或商號）統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

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）。

買方簽章 _____

賣方簽章 江陵建設股份有限公司 代表人：林美東

【江陵天碩中央特區】

房屋預售買賣契約書

買方 _____
立契約書人：

茲為【江陵天碩中央特區】房屋

賣方 江陵建設股份有限公司

預售買賣事宜，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

- 一、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。
- 二、本預售屋之銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本約及附件(含建材設備表)列明為賣方應交付者外，買方同意且充分瞭解非本約之一部份，賣方無履行或交付義務。

第二條 房屋標示及停車位規格

(以下面積計算皆四捨五入至小數點第二位)

一、土地坐落：

新北市新店區斯馨段 132、137、138 及 139 地號等四筆土地，面積共計 8,843.84 平方公尺 (2,675.26 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區用地。

二、房屋坐落：

同前述基地內「江陵天碩中央特區」_____棟_____樓_____戶(共計 251 戶)，為主管建築機關新北市政府工務局核准 110 年 3 月 31 日 110 店建字第 00183 號建造執照及 111 年 2 月 11 日 110 店建字第 00183-01 號建造執照，建造執照影本(如附件一)，房屋平面圖影本(如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之汽車停車位，共計____位(如附件三)，依建造執照圖說之編號如下：

樓層/編號	停車位性質		停車位型式:平面式		
	法定	自行增設	大(1)	大(2)	小(1)
地下____層____號					
地下____層____號					
地下____層____號					

上述汽車停車位無獨立權狀，其車位規格為：

1. 大停車位：(1)長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。
(2)長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。
2. 小停車位：(1)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 20,632.08 平方公尺 (6,241.20 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，依附件四之比例計算之。(停車空間平面圖影本如附件三)。

(二)前目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。車位部分(車公面積 20,632.08 平方公尺)另行以車公方式登記。

(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_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

■陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二)共有部分面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

二、前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包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■防災中心等其他依法令應列入共有部分之項目()如附件四。

二、本「江陵天碩中央特區」共有部分總面積計 15,141.49 平方公尺 (4,580.30 坪)；專有部分總面積計 28,212.27 平方公尺 (8,534.21 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算如附件五，其面積係以本「江陵天碩中央特區」共有部分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(應扣除車位價款及車

位面積)，無息於交屋時結算。

三、前款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、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意：停車位依車位數計價。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟_____元整(含加值型營業稅)如附件六。

一、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. 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟_____元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟_____元整
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟_____元整。

二、車位價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟_____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，由兆豐國際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如附件七。買方同意賣方提供本買賣之相關資料，供稅捐機關/不動產開發信託銀行/建築經理公司等機構備查如附件八、九。

前項信託之受益人為賣方而非買方，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。(如附件十)

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

- 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(如附件十一)之規定於工程完工接獲賣方繳款通知單後七日內，至賣方指定繳款地點或指定帳戶繳清，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。

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

(一)本契約地下層共五層，總面積 26,527.95 平方公尺 (8,024.70 坪)，加上地上一層車公面積 18.02 平方公尺後，再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(如附件四)外，其餘面積 20,632.08 平方公尺 (6,241.20 坪)，由賣方依法令及下列約定以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶：

(二)

1.地下一層汽、機車停車位：

- (1)規劃為防空避難室兼停車空間，扣除車公面積 789.58 平方公尺後，其餘全部作公設使用。
- (2)設置總汽車位 2%之裝卸、臨停車位，該車位不計入法定及自設停車數量，並不得銷售轉移。

- (3)設置機車停車位共計 354 輛。
- 2.地下二層至三層汽車停車位：規劃為法定及自設汽車停車位使用，由本預售屋承購戶，依一戶一車位，選購之。(店面承購戶，另行配置選購車位之樓層、位置)。
 - 3.地下四層汽車停車位：規劃為自設公共停車位使用，由賣方逕依交通主管機關規定規劃、申請辦理，並得對外出租，或出售予本預售屋承購戶。本預售屋承購戶，已依一戶一汽車位，選購地下二層至三層任一汽車停車位後，得另向賣方加購本層汽車停車位，數量依賣方實際規劃出售內容為準。買賣雙方同意，買方加購本層停車位者，若不滿意此車位買賣內容及標的，得於賣方通知辦理產權移轉登記後 2 日內，書面通知賣方無條件取消加購車位，加購車位已付之款項，無息退還。
 - 4.地下五層汽車停車位：規劃為自設公共停車位使用，由賣方逕依交通主管機關規定規劃、申請辦理，並得對外出租，或出售予本預售屋承購戶。
 - 5.地下四、五層，比照公有停車場設置比例規劃電動車充電設備。
 - 6.地上一層，B4B5 專用電梯列入車公計算。
- (三)本條(一)目公共停車部分，依據新北市政府工務局 110 店建字第 00183 號建造執照辦理。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物。

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意：**■**地下層、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，有訂定約定專用部分如附件十二。

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十三之建材設備表施工，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賣方已於在民國 111 年 1 月 20 日開工，依新北市政府工務局 110 店建字第 00183 號建造執照及 110 店建字第 00183-01 號建造執照規定，賣方須於民國 121 年 1 月 20 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、賣方如逾前款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。

第十二條 室內工程變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，需於賣方通知後工作日 7 日內提出辦理，並經賣方同意後應於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，賣方考量法規及工程進度得拒絕變更，買方以申請一次為限。
- 二、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，工程變更如為追加帳，由賣方於簽認日起 30 日內提出追加帳，以書面通知買方簽認，並收取結算後工程變更款之 10% 管理費，通知買方簽認，並於簽認後 5 日內繳清工程追加款後始為有效。工程變更如為追減帳，則於交屋時一次結清。買方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。工程變更事項，買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。追加減款計算方式為：追加減工程費暨加計 10% 之費用合計之。
- 三、如因買方退戶時，其室內一切已變更部份，回復原狀(包括建材設備... 等等)所需費用由買方支付賠償。

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、驗收時，買賣雙方應履行下列各款義務：
- (一)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。
 - (二)本戶房屋之主建物、附屬建物瑕疵修繕完成時，買賣雙方應即完成交屋，買方同時付清交屋保留款，包含繳清全部價款、滯納金、各項代辦代墊費用、稅金、追加工程款、管理費。
- 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、買方應於收到驗收通知日起___日內配合辦理驗收手續，逾期仍未辦理時，視為買方驗收房屋完成。但可歸責於賣方時，不在此限。本款規定於辦理瑕疵修繕複驗時，準用之。自驗收(複驗)完成之日起，賣方即不負保管之責，如買方後續之使用損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。
- 五、買方於簽訂本契約時：**■**買方業經檢視同意本買賣標的物之建造執照影本、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬、分管方式約定、規約草約等文件。
- 六、買方於簽訂本契約時：**■**買方知悉並同意本約房屋共有部分之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方為本公寓大廈共用部分之管理人直接維護管理，前開共用部分管理期間所產生之公共水電、維護、安全、警衛管理、清潔衛生、機電設備保養事務管理一切公共費用應由全體區分所有權人共同負擔，區分所有權人及住戶同意賣方依所預收之管理費用支付，不足時，由申請使用執照時依法應專戶儲存公共基金墊付，待成立管理委員會或選任管理負責人後結算剩餘管理費用及公共基金併同移交之。
- 七、公共設施雙方同意於成立管理委員會後，由賣方點交管理委員會或管理負責人。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 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。
- 二、賣方違反前款之規定，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，始辦理房屋所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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(含委辦貸款契約書或自洽房屋貸款契約書或開立價金尾款差額之本票等所有約定)，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)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
 - (四)買方如不貸款者，應於簽約時開立該價款差額之本票予賣方做為擔保，並應於賣方通知產權移轉同時，繳清該價款。
- 四、第一款之辦理事項，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、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意：本戶所有權之移轉，建築物依主管機關評定之房屋現值申報移轉之。如日後相關法令變更，則依當時法令規定辦理。

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目義務：
- (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(土地點交)手續後，將建物所有權狀、交屋確認書(即遷入證明，含房屋保固服務紀錄約定、建物使用維護手冊)、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，俾憑交屋確認書換取鎖匙，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。

五、買方於完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對於買方之產權憑證正本有留置之權。

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、綠建築及智慧建築設備使用維護資料等，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、若賣方通知會同辦理現場公設點交時，買方或買方推選成立之管委會或管理負責人未能於通知期限內會同或協議辦理點交者，自賣方通知期限屆滿日起，視為賣方已完成全部共有部分(公設)功能正常之點交。
- 四、共有部分點交後，相關權利義務即移轉予買方，其維護管理責任由買方負擔。管理委員會、管理負責人或管理服務人應提列維護管理計畫，確實進行後續維護管理事宜。
- 五、賣方應於屋頂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。
- 六、為維持本公寓大廈良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方同意應遵守住戶管理規約草約(含共有部分使用維護管理)約定內容詳如附件十二之規定。

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交屋確認書(含房屋保固服務紀錄約定)予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，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_____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，並書立委辦貸款契約書(如附件十四)。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、前款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、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、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應於簽訂本契約同時，另書立自洽貸款契約書(如附件十五)及該價款差額之本票交付賣方，買、賣雙方須同意由賣方指定之地政士辦理，金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(或減少貸款)，買方同意就該部分視為不辦貸款，經賣方以書面通知送達七日內，由買方負責繳清。

第十九條 貸款撥付

一、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款、第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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

二、買方如有違反前款，經賣方依第八條規定催告仍拒絕付款者，賣方得依第二十五第四款規定辦理，賣方並得解除買賣契約，並得請求買方返還房屋暨辦理房屋所有權返還移轉登記予賣方。

第二十條 房屋轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 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。

第二十二條 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。買方簽訂本約時業已瞭解並選擇：公證費由__方負擔。
- 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。
- 四、買、賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費；賣方代管期間，均由買方依本契約第二十二條第五款所預繳之管理費用分攤支付，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳清。
- 五、基於管理運作之需要，買方應預繳六個月之管理費（本預繳之管理費，於買方住戶所共同組成之管理委員會成立前已用畢者，其後亦同由買方再行預繳三個月），預估每月應繳：房屋每坪新台幣 90 元整，汽車停車位每個新台幣 500 元整，機車停車位每個新台幣 200 元整。上述預繳費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實際計算（四捨五入計算至小數點第二位），多退少補。以上費用擬作為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、全體區分所有權人使用下之耗損修繕及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由賣方統籌管理，並依本契約第十六條第一款約定運用。

第二十三條 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。
- 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，雙方同意得解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第二十五條 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」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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣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。
- 六、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意：解約時，賣方已將房屋所有權移轉登記予買方時，買方應依賣方書面通知時間備齊所需移轉登記文件及印鑑章，辦理所有權返還移轉登記予賣方。

第二十六條 授權代刻印章及保管

買方同意授權由賣方代刻印章壹枚並保管以作為有關本約房屋產權移轉登記之申請、變更、領用暨其他有關本約相關處理事項之使用(如附件十六)，不得於授權範圍以外使用本印章，如有違反，賣方負法律責任。

第二十七條 特別約定事項

- 一、買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並選擇：有關建築外觀、設計內容(含變更)與材料品質等，以建築師解釋為原則，賣方為維護建築整體之格調，經建築師核准得保有各向立面、公共設施之修改權。
- 二、買方同意接受本大樓公共設施及地下層規劃等部份(包括植栽、消防機電、給排水、汙水、水電管線、電信、門廳、管委會空間及其內的隔間暨隔間的使用)，均依照賣方規劃交付的現況實體物內容辦理驗收，其維護與使用，依住戶規約草約辦理，未約定者由區分所有權人授權管委會訂定辦法。
- 三、本案房屋實際圖說係以新北市政府工務局最終所核定之建造執照核准圖為準。
- 四、買賣雙方同意，本案分管及約定專用範圍(附件十二)依第九條及第二十八條約定辦理。
- 五、買方瞭解同意，本案房屋基地停車需求應內部化，所設停車格數量須

滿足基地衍生需求；未來倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

- 六、買方瞭解同意，未來倘新北市政府有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於周圍道路鄰接退縮空間之需求時，本案預售屋應予配合。
- 七、本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於規約草約時，買賣雙方應予配合辦理。
- 八、本建案之規劃、設計暨相關設施等，如有因法令變更、主管機關要求或配合周邊鄰近道路街廓、公共設施規劃設置等各事項，致有變更或修改之情事者，買方不得據此主張任何權利。
- 九、本建案申請綠建築及智慧建築標章中，綠建築及智慧建築標章之取得與否、通過等級，悉依主管機關最終審核為之。

第二十八條 分管約定

- 一、本案共有部分地下一層汽、機車等及其他各層公設空間，產權登記為全體區分所有權人共有，使用管理方式除依附件十二約定專用者外，由管委會決定並全權負責管理。約定專用住戶管理使用部分，由其等約定專用人自行負擔管理維護修繕責任。
- 二、本建案 A 棟 A3-2F、A5-2F、A1-3F、A2-3F 及 A3-3F、B 棟 B3-2F、B5-2F、B1-3F、B2-3F 及 B3-3F、C 棟 C1-2F、C2-2F、C2-3F 及 C3-3F、D1 棟 2F 及 D2 棟 2F、E1 棟 2F 及 E2 棟 2F、F1 棟 2F 及 F2 棟 2F 之露臺，依現行法規無法登記，基於私密之尊重，由 A 棟 A3-2F、A5-2F、A1-3F、A2-3F 及 A3-3F、B 棟 B3-2F、B5-2F、B1-3F、B2-3F 及 B3-3F、C 棟 C1-2F、C2-2F、C2-3F 及 C3-3F、D1 棟 2F 及 D2 棟 2F、E1 棟 2F 及 E2 棟 2F、F1 棟 2F 及 F2 棟 2F 等各房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用，依法不得違建，其修繕管理維護費用由各該戶約定專用人負擔。若因維護公共設施或避難需求使用該約定專用空間，其各該戶約定專用人同意配合，並無償提供出入。
- 三、地下 2 至地下 5 層停車空間應依與起造人所簽立之買賣契約或分管契約書之規定，由各戶按其車位產權持分擁有所有權，並按劃定範圍之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利。
- 四、買方已完全瞭解並同意，本約第九條及第二十八條等約定已納入「住戶管理規約草約」(附件十二)約定專用及本建案分管約定範圍，非經該約定專用人或分管人同意，不得以修改住戶規約、區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，否則其修改或變更無效。

第二十九條 通知及送達

- 一、買、賣雙方相互間有關履行本契約所為之洽詢、催告及通知等事項除依本契約約定方式外，如以書面通知時，概依本契約所載之地址掛號

郵寄送達。

- 二、若一方地址有變更時，應即以書面通知他方，如一方拒收、怠收、地址他遷不明或招領逾期致退回或拒收等無法送達之情事時，均以郵局第一次投遞日視為已依本契約合法送達。

第三十條 契約當事人之效力

- 一、買、賣雙方於買賣過程中就標的物及契約權利義務之磋商、諮商或討論，未記載於本契約(含附件)者，無拘束買、賣雙方當事人之效力，各方若欲變更契約內容應經買、賣雙方同意並以書面為之。買方不得以無經雙方合意發生契約拘束效力之書面，對賣方為任何請求或主張。
- 二、雙方同意，本契約之約定事項對買、賣雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承(受)人、承租人、管理人均具有拘束力。買方如為未成年人，應經其法定代理人簽章確認或書面同意後始得簽訂本契約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人負連帶履行責任。

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 聯立契約

買方與本約建物座落土地所有權人簽立之「土地預售買賣契約書」，買賣雙方同意與本約有不可分之並存關係，雙方同意兩約之買受人即買方皆應相同，故賣方應對本約建物座落土地所有權人與買方所訂「土地預售買賣契約書」必須履行之義務負連帶責任，買方亦同意如買方違反「土地預售買賣契約書」之約定時，亦視同買方違反本約之約定，如買方喪失「土地預售買賣契約書」之權利時，亦喪失本約之權利。如買方將本約權利讓與他人或有繼承、贈與等權利移轉情事，「土地預售買賣契約書」應隨同移轉。

第三十三條 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予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、附件：
 - (一)建造執照影本。
 - (二)房屋平面圖影本。
 - (三)停車空間平面圖影本。
 - (四)共有部分項目表、車公項目表。
 - (五)共有(公設)部分、地下層汽車停車位(車公)項目之總面積及面積分配比例計算表。
 - (六)契約總價表。

