

# 【立信 天朗】房屋暨土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立契約書人

賣方：立信建設股份有限公司 (以下合稱乙方)  
賴運興

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），本契約所有條款及權利義務之內容與範圍，經賣方溝通解釋說明後，買方已充分了解並同意依約履行。

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

乙方：立信建設股份有限公司\_\_\_\_\_（簽章）

賴運興\_\_\_\_\_（簽章）

茲為【立信 天朗】建案(以下簡稱本社區)之房屋暨土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)：

## 第一條 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、房地及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第二條 房地及停車位標示

### 一、房屋標示：

坐落於新北市板橋區新都段100地號等9筆土地之基地內興建之社區，甲方購買住宅 店鋪 編號\_\_\_\_\_棟  
\_\_\_\_\_樓房屋壹戶(共計197戶)(惟實際以主管機關最終核定之圖說為準)，建造執照為新北市政府工務局核准111年4月22日第111板建字第00168號(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(七)及附圖(一))。

### 二、土地標示：

坐落新北市板橋區新都段100、108、109、109-1、110、110-1、111、111-1、112等9筆地號土地之建築基地，面積共為2898.72平方公尺（876.86坪），使用分區為都市計畫內住宅區。（地籍如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。）土地面積以地政機關核發建物測量成果圖之當戶專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積之比例持分（惟本契約土地持分面積實際仍依地政機關登記為準）。

### 三、停車空間標示及其他約定：

- (一) 甲方購買之汽車停車位屬法定停車位自設停車空間，位於地下\_\_\_\_\_層依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號機械式平面式汽車停車空間\_\_\_\_\_個，前述停車空間位於共有部分且無獨立權狀；停車空間面積占共有部分總面積之比例，詳（附件一），另含車道及其他必要空間每位停車空間面積為\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），相關停車空間平面圖詳如附圖（二）。本汽車停車位應依相關法令管理使用，該約定專用權依地政法令規定登記（惟實際面積以地政機關最後登記之面積為準）。
- (二) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵停車位者，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。
- (三) 汽車停車空間之面積包括停車位置、部分車道及其他附屬空間在內，由汽車停車空間專用權承購戶就該停車位置約定專用，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。
- (四) 甲方未購買停車位專用權者應認知本契約房地價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下一至五層持分面積亦未含停車位之約定專用面積。除共同利益之管理及其他法律之規定外，對本案建築

物之地下一至五層停車位無任何權利(包括應有部分之所有權及使用管理權等)。甲方嗣後不得向乙方、停車空間專用權人或管理委員會主張任何權利或利益。

(五) 甲方同意在不影響本契約汽車位位置之原則下，停車位之編號以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。

### 第三條 房地面積說明暨登記明細

- 一、房地及汽車停車空間面積標示如附件(一)、附件(三)說明。
- 二、主建物面積：本戶室內面積。
- 三、附屬建物面積：本戶陽台。
- 四、前三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。
- 五、共用部分分攤之面積，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。

### 第四條 共有部分項目、面積及分配比例計算

- 一、共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、梯廳、梯間、排煙室、樓梯間、一般升降機(無障礙)、緊急升降機、管委會使用空間、特別安全梯、進排氣風機、地下室通風管道、戶外安全梯、電信機房、發電機房、電表、消防機房、水箱、緊急發電機房、機房、受電箱、台電配電場所、垃圾車暨裝卸車位、垃圾暫存空間、排氣管道、進氣管道、弱電管道、消防管道間、無障礙廁所、汽車車道、機車及自行車停車使用空間(含機車、自行車停車位及其車道)、屋頂平臺及依法令可列入共有部分之項目皆屬之。
- 二、共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶專有部分面積(包括主建物、附屬建物等)與全區各戶專有部分面積總和之比例乘以共有部分總面積為計算，本案共有部分及主建物總面積部分詳如附件(一)及附件(三)。

- 三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列為準。
- 四、地下層停車位：  
本建築物地下五層，扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的後，依汽車停車位承購戶之房屋暨土地預定買賣契約書約定專用使用權予汽車停車位承購戶。
- 五、共用部分分攤之面積，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。

## 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。
- 二、本契約土地、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)，且雙方同意房屋建物面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共用部分價款除以各該面積之單價(應扣除汽車停車空間面積及價款)計算誤差價款；土地登記面積之找補以本契約約定土地價款除以土地面積之單價計算誤差找補，無息於交屋時結清。
- 三、本契約土地、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三以上者，甲方得解除本契約(含房地及汽車停車空間之買賣契約)或依前項約定協商減少價金，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。

## 第六條 房地買賣總價款

- 一、本契約房地買賣總價款：

本契約總價款合計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，  
房地及車位各項價款，詳如附件(一)。

房屋總價款新台幣：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

土地總價款新台幣：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

車位總價款新台幣：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

三、上開價款不包括本契約第十四條之費用。

## 第七條 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

本預售屋所辦理之『不動產開發信託』，係指由建商或起造人  
將建案土地及興建資金信託予\_\_\_\_\_

處執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

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，由臺灣土地銀行股份有限公司  
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，但賣方無法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價金信託證明文件影本予買方，詳如  
附件(八)。

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，應依已完成之工程進度所定附件(二)付款明細表之規定於工程完工後繳款，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)，以現金、匯款或即期支票方式至乙方指定之繳納地點或銀行專戶一次繳清；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時，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方未於前項之約定付款日期繳清本契約所載之各期房地價款及遲延利息或其他應由甲方負擔之稅規費等，乙方除不負第十七條第一項之責以外，並得終止委託代辦貸款，及停止所有權移轉等事宜。
- 三、甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現者，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。甲方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他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條第二項之處罰規定辦理。

## 第九條 貸款約定

## 一、不辦貸款

雙方合意於附件(二)『付款明細表』中銀行貸款部分，甲方如不貸款者，於簽立本契約同時，另簽發註明以乙方為受款人及「禁止背書轉讓」、免除作成拒絕證書之擔保本票壹紙(票面金額即不辦理貸款之金額)。雙方同意至遲於乙方通知產權移轉同時，一次以現金繳清該款項後，乙方即返還本票，逾期不履行上開義務，乙方得依本契約相關規定主張權益；且為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部分價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。如嗣後甲方再辦理貸款，應先繳付相關稅金罰鍰完成後，並經乙方同意始得再辦理貸款，否則仍視同不辦理貸款，依上開規定辦理。

## 二、辦理貸款

### (一)委辦貸款

1. 本契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，由甲方與乙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(含保證人)，包括提供辦理產權移轉相關文件、簽蓋貸款文件、「撥款委託書暨承諾書」等，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
2. 甲方同意於簽立本契約同時，另書立『委辦貸款協議書』；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者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還。
- 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等甲方個人因素(含政府機關對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定相關規範等)，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\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額，否則乙方得依本契約相關約定主張權益。

## (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、勞工貸款或其他優惠貸款等)，除須另立協議，且配合乙方指定代書辦理以外，甲方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)，且甲

方應先配合於乙方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，逾期未完成則乙方得拒絕配合甲方提出自洽貸款之申請，甲方對此充分了解並表示同意。

2. 甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。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並註明以乙方為受款人及禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予乙方。於上揭期限內甲方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為現金戶，經乙方以存證信函或其他書面通知送達七日內，一次以現金繳清之，逾期依本契約相關約定主張權益。
3. 如甲方未依本款約定期限內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遲延利息，甲方逾期超過十日時，則視同甲方放棄自洽貸款之申請，甲方對此充分了解並表示同意。
4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」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，貸款金額應即時撥入乙方帳戶內，甲方除有違反本契約第十條第二、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，不得以工程或其他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遲

延利息予乙方，如逾期超過七日，乙方得按本合約相關約定主張權益。

5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由甲方自行負擔。

(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，視為甲方不辦貸款或減少貸款，於甲方未繳清上開全部款項或差額前，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方：

(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等情事。

(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。

2. 甲方應提供金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」交予乙方，並使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，預定貸款金額應撥入乙方帳戶內。

3. 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同時繳納，甲方未依約定期限繳清少貸金額時，乙方得依本契約相關約定主張權益。
4. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其他特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)，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。
5. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定暨申報登錄土地及建物成交案件實際資訊等登記手續，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他有關文件(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。
6. 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，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。
7. 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，不得移作其他用途。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依本契約相關約定主張權益。
8. 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。

9. 甲方知悉公設未完成時同意辦理移轉設定登記及撥款完畢。

10. 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，屬乙方交房地前之應收款項，並非交屋保留款及尾款，甲方同意於金融機構依實際個案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應即為支付貸款金額，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，以資抵付預定貸款金額。除有違反本契約第十條第二、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，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依本契約相關約定主張權益。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 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(五)之建材設備表施工，除經甲方同意外，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、乙方建造本社區建築物之材料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，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條條款辦理。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本社區之建築工程應於民國112年2月19日以前開工，應在民國119年11月19日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災、地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由發生時，其影響期間。
- 二、如乙方逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第二十五條約定處理。
- 三、本契約主建物及共有部分所需自來水、電力、瓦斯等配管及裝置，由乙方統一辦理申請手續，甲方對此均充分了解並表示同意。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。
- 四、本房屋之建築工程倘提前完工或取得使用執照時，甲方亦同意依照乙方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、驗交屋等手續。甲方對本條款已充分了解並表示同意。

#### **第十二條 建築設計變更之處理**

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防撒水系統(含排煙等)、污水等之設備管線等，

均由乙方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置需求或賣方認為需另行變更設計時，買方同意賣方不違反本契約第一條之義務下，賣方得逕為變更。

二、鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，甲方亦同意乙方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(一)發電機、外飾燈光、植栽景觀、消防泵浦、抽水馬達、電表箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備等、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需要時。

(二)本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統等，在不影響甲方之居住使用之情況下，得由乙方逕行變更。以上變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

(三)為求本社區設計美觀、整體精緻格調，於地上一層鋪面、植栽、招牌、照明之施工圖面，及公共空間各項公共設施、設備等之配置，甲方同意乙方有合理調配或調整配置區域之權利。

三、為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，乙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、本工程建築物之規劃興建期間，甲方同意乙方得視實際需要自行調整更換設計單位等。

五、工程及建材修改保留權

(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、設計師解釋為準。

- (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、屋頂平台及其他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)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更、主管機關要求或實際需求而需變更部分設計，買方同意賣方不違反本契約第一條之義務下，賣方得依相關法規命令、主管機關要求或實際需求情形，自行變更部分設計，買方對此均充分了解並表示同意。
- (四)本建物之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且買方同意賣方不違反第一條之義務下，賣方保有就地面一層之沿街式開放空間、車道入口緩衝空間、車道、綠地、梯廳、管委會使用空間、廁所、一般升降機、無障礙升降機、管道間；屋頂平台景觀植栽、立面外觀、外牆燈光、機械室等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認之施工圖為準。
- (五)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，為甲方明確知悉。

#### 六、甲方變更設計：

- (一)甲方申請變更設計之範圍僅限於室內隔間(浴室、廚房及管道間之區域及範圍不得變動)；若違反建築相關法令及影響建築安全、他戶權益，乙方得以拒絕甲方要求之變更。其他有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、瓦斯管線位置等不得要求變更。
- (二)甲方若要求室內隔間或裝修變更時，須經乙方同意後於指定之相當期限內為之，並依當時乙方通知辦

理變更設計之規定辦理，甲方逾期提出或未依規定辦理者，乙方有權不予受理。若甲方欲變更樓層已興建或與已興建中工程進度之樓層差距為五樓層以內(含五樓層)時，為不影響全區工程進度，乙方亦得不受理變更。

(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)上開變更事項以乙方所提供之工程變更單及追加減帳表等單據簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定；如影響工程進度時，乙方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原設計圖面為準。如需主管機關核准時，甲方應依規定申請，否則視同甲方無條件取消工程變更要求；若變更申請或有損害其他住戶利益之虞者，乙方亦得拒絕受理並按原設計施工。

(五)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，甲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，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清且經限期催告後仍未為者，甲方得於交屋保留款及暫收款等予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

(六)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、水表、電表、室內配電盤及消防管路等設備，除有確切必要外仍須維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，

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，概與乙方無涉。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

### 第十三條 房地產權移轉登記及期限

#### 一、房地產權移轉登記

本契約房地產權之移轉，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報有關稅費及權利移轉登記。雙方同意依移轉當年度政府主管機關公告之房屋、土地評定現值作為申報移轉現值及公契價格。如乙方違反本項規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，由乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

二、甲方為非具中華民國籍（亦即外籍或大陸地區之人民、團體、公司等）人士身分者，除須提供應備之身分證明文件外，並應符合「外國人申請取得、移轉土地建物權利作業流程」或「大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權許可辦法」及相關法令規定；如因可歸責於甲方因素致本件房地移轉登記無法完成之情事時，經限期催告後仍未改正者，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

三、甲方於乙方申辦房地產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得依本約相關約定處理：

（一）依契約約定之付款辦法，除本契約約定之交屋保留款外，繳清房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、銀行貸款及申報登錄土地及建物成交案件實際資訊等之相關文件、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（雙

方簽署完成)，並應開立與附件(二)付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，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，甲方應配合辦理，不得拖延。

(三)前二款之費用，如以票據支付應在房地產權申報移轉登記以前全部兌現，甲方知悉應依本契約約定所應繳付乙方之一切款項。

四、本條辦理事項及申報登錄土地及建物成交案件實際資訊暨貸款設定事項，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乙方指定之地政士之通知日起，於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地價金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，致使各項稅費增加費用或罰鍰(滯納金)時，應由甲方負損害賠償之責。

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辦理撤銷，甲方對此充分了解並表示同意，甲方並應負擔因此所產生之規費、稅捐及代書費。

#### **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)雙方同意房屋稅、地價稅以賣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，房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額；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，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

- (二) 依法或慣例甲方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用)、監(公)證費(含中途變更名義補徵之契稅)、代書費(含實價登錄辦理費用)、辦理貸款及抵押設定等相關費用、保險費、預繳基本水電費、管理維護基金之預收、各項規費及法令規定由甲方繳納之稅費等，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。本項費用乙方暫收，預定住宅30坪以下者暫收新台幣貳拾萬元、逾30坪者暫收新台幣貳拾肆萬元、店鋪35坪以下者暫收新台幣貳拾萬元、逾35坪者暫收新台幣貳拾肆萬元。
- (三) 本條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。
- (四) 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，甲方負擔因此所增加之費用。
- (五) 為維護良好生活品質及全體住戶之共同權益，甲乙双方同意，於管理委員會成立或推選管理負責人(以下合稱管理委員會)前，每戶(甲方)應繳納管理維護基金(住宅30坪以下者為新台幣貳萬元、逾30坪者為新台幣參萬元、店鋪35坪以下者為新台幣參萬元、逾35坪者為新台幣肆萬元)以維護保持本社區之良好狀態。本項費用甲方授權由代管人即乙方代理全權處理；自首批通知交屋日或乙方公告代管日起(以先到者為準)至成立管理委員會時止(下稱代管期間)，用以支應管理委員會開辦費用、公共管理、公共水電、公共電信費、物業管理費(包括

但不限於聘僱總幹事等管理服務人員、保全人員及清潔人員等費用)、清潔維護費及其他一切委外執行(包括電梯等機械、機電設備需修繕或定期保養、保險等)或經常性所支出費用等代管期間內事項。俟管理委員會成立或推選管理負責人完成且公共設施點交完成之日,由代管人即乙方結算掣據後,將餘額無息多退少補移交予完成備查之管理委員會統籌辦理,惟本社區管理委員會組織報備完成後七日內,甲方須自行向自來水公司及台灣電力公司等相關政府機關(單位)辦理用戶姓名變更為本社區管理委員會之相關事宜,概與乙方無涉。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方: \_\_\_\_\_ (簽章)

## 二、乙方應負擔項目

- (一)建物所有權第一次登記規費及代辦手續費相關費用。
  - (二)本戶房屋接通自來水、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)、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管之管線費及相關費用,及連外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用。
  - (三)乙方於完成本社區之管理及公共空間移交管理委員會或管理負責人時,依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之公共基金。
  - (四)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,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,但甲方未依第十三條規定備妥申辦文件,其增加之稅費及滯納金等,均由甲方負擔。
  - (五)本戶於乙方通知書所載之交屋日前之房屋稅、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、如需辦理公證者，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。

### 第十五條 公共基金運用

- 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，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 二、乙方依「公寓大廈管理條例」所提列之本社區公共基金由管理委員會向主管機關依法辦理代收公庫撥付作業。
- 三、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他款項；同時於乙方移交後，管理委員會應設專戶儲存。

### 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(甲方知悉一樓店鋪未配設天然瓦斯配管)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。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應統一載明於乙方提供之驗收單上，由乙方限期完成修繕。
- 二、前項管線配管或接通依管線事業單位規定之作業程序施作，甲方同意其接通供應時間悉依管線單位之作業決定。
- 三、甲方如於乙方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成，甲方同意應即依契約支付交屋保留款；逾期乙方亦不負保管責任。
- 四、驗屋時未於驗收單上列舉改善事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後三日內支付之。
- 五、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，由乙方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

## 第十七條 房地之交付

### 一、專有部分

(一)通知交屋期限及相關費用之約定：乙方應於領得使用執照起六個月內，通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事或有應支付未付款項(含未兌現票據)者不在此限。於交屋時甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續，且雙方應已履行完成下列各款義務：

- 1. 甲方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應統一載明於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵，但因甲方點交延遲，不在此限。
- 2. 乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。
- 3. 甲方繳清所有之應付未付款如：買賣全部價款(含交屋保留款)、因變更設計增加之工程款、應付稅規費及暫收款、逾期付款之遲延利息、滯納金或損害賠償金、其他應由甲方負擔之款項或費用等，及完成一切交屋手續(配合乙方簽立包括交屋切結書、交屋結算明細等書類及簽收等相關文件)。
- 4. 乙方如未於領取使用執照六個月內，通知甲方進行交屋手續，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾使用執照核發後壹年以上，甲方得解除本契約，解約時除遲延利息外，乙方無息返還甲方已繳房地價金。但如遇有不可抗拒等情形或非可歸責於乙方之事由

發生致無法於前揭期間內完成通知交屋時，甲乙雙方合意依其延誤天數順延本條通知甲方進行交屋之日期。又甲方充分了解以附件(五)建材設備表所列之樓層別建材規劃方式交屋。

- (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，但可歸責於乙方時，不在此限。如甲方藉故拒絕或拖延辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成，乙方不再負保管責任，甲方則被視為受領遲延，將來本戶房屋所受之任何損害概由甲方承擔。是時乙方亦得請求甲方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他應付未付款項、費用等；乙方並得逕行通知甲方之貸款銀行支付貸款金額。
- (三)乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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)或使用執照影本及代繳稅規費等費用之收據交付甲方，並簽收房地接管證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書無需返還。
- (四)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、瓦斯基本費等(不論收據抬頭是否為甲方)，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- (五)交屋時，甲方同意本房屋之點交以甲方專有部分為準，另因作業之考量其戶外景觀工程、公共設施使用部分及圍牆、外牆或鄰房狀況等均不列入交屋範圍，甲方不得以此部分未完成或未點交完成或以其他理由拒絕辦理交屋。上開公共設施使用部分，甲方同意乙方得於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。
- (六)甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，並應自負民刑事責任。且甲方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分

之情事，倘因而影響建築物安全或發生損害於他人者，甲方應即回復原狀並負損害賠償責任。

(七)甲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。交屋前除乙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，乙方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，乙方得拒絕並排除其參觀。

## 二、土地部分

(一)乙方依約完成本契約土地產權登記，且於甲方繳清本條第一項第一款第三目所示之應付未付款項等，並完成一切交屋手續後，甲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產權買賣，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，本契約由甲乙雙方各自保存。

## 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，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，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（基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物等涉及結構部分）負責保固壹拾伍年。

(二)固定建材及設備部分（門窗、粉刷、地磚設備等）負責保固壹年，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。

二、本契約防水工程部分，自建物使用執照核發日起，乙方負責保固壹拾年。

三、本社區公共設施自建物使用執照核發日起，乙方就結構部分負責保固壹拾伍年；固定建材及設備部分負責保固壹年。

四、前三項於交付後因天災、事變及不可抗力等非可歸責於

乙方之事由等而毀損者，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保養責任。

六、保固期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 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

本契約地下層共五層，總面積8691.05平方公尺（2629.042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5731.70平方公尺（1733.839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無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。

## 第二十條 分管範圍約定

一、本社區之建築基地範圍內，依法留設法定退縮人行步道及設置之側院、各類開放空間、公共設施（綠地、景觀植栽）及公共設備（庭園燈、建築物夜間照明）等，均屬共同使用空間，詳如附圖（三），應永久提供社區外不特定民眾使用且不得設置圍籬綠籬及其他阻礙通行之地上物等阻隔設施，以上均不得為約定專用部分，除本契約另有約定外亦不得變更，甲方亦不得據此對乙方為任何主張或請求。本社區區分所有權人、使用人及公寓大廈管理

委員會應負起管理維護及修繕之責。

- 二、A1, A2, A3, A5, A6, A8, B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8 棟地上二層露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，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管理權，詳如附圖(四)，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備。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、甲方暨本大樓全體區分所有權人清楚知悉本社區消防設備由乙方依消防法規設計審查合格之消防圖說統一施作，依消防圖說設置消防設備或系統及緊急緩降機、避難器具標示等，甲方對此充分了解並表示同意。甲方亦不得干涉上述乙方依相關消防法規設置有關設備或系統，如有違反或擅自變更或拒絕設置，應自行負擔相關責任，與乙方無涉。
- 四、一樓法定空地及屋頂平臺等，由乙方規劃於適當位置放置本社區公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其他設備等用途，甲方及本社區區分所有權人均據此了解並表示同意。
- 五、本社區之外觀立面、屋頂平臺、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最新建造執照內容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、自行增建或其他類似之行為。
- 六、本社區屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 七、本社區屋脊裝飾物及裝飾柱，由全體區分所有權人及管理委員會負管理維護責任。

- 八、屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平臺使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
- 九、本社區地下一層，建造執照核准之主要用途部分為機車及自行車停車空間，由本社區全體區分所有權人共同持分，並依約定共同管理使用。甲方同意前揭停車空間範圍內之其中部分或全部空間得由乙方做整體規劃，甲方及全體區分所有權人均不得以未就前揭空間之全部或一部作為機車或自行車停車用途為由，有任何主張或請求。
- 十、本契約地下一至五層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的外，依汽車停車位承購戶之房屋暨土地預定買賣契約書約定專用使用權予汽車停車位承購戶。甲方同意地下層之汽、機車及自行車停車空間，由乙方統一管理規劃使用（包括但不限於取消停車空間變更使用），嗣後甲方不得要求重新劃定、回復原狀或變更使用位置。
- 十一、本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一至五層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理、使用或收益，並對於他車位承購戶使用各該車位，視為同意分管使用。
- 十二、本社區地下層所屬之機車及自行車停車空間兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 十三、乙方規劃設計擬於本社區B2層區域設置電動汽車停車位，俟甲方選購B2該層區域內之電動車位（包含車位管線）時，應另自行選配加價購買該車位之充電主機（須符合適用OCPP版本）等設備，且其後衍生之電費依使用者付費原則配合乙方提供之計費軟體計價付費，買方並應自行負擔其購買之電動車位暨充電設備等保養維護責任。如買方日後將充電設備之停車位出售予第三人時，亦應將本條項約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本條項

約定。甲方對上揭約定已充分知悉瞭解並同意。

- 十四、未購買汽車停車空間者已充分認知其房地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，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。
- 十五、為提昇本社區使用品質，甲方同意各戶空調室外機統一按乙方規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，且同意日後不透過區分所有權人會議決議變更設置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。
- 十六、本契約房地之電表或水表若因區分所有權人個人因素遭致拆除，該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費及水費部分，經管理委員會或管理負責人催繳仍未繳付時，管理委員會或管理負責人得訴請法院命其給付應繳之金額及未繳金額之年息5%之遲延利息。
- 十七、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裝設吊掛設備供清洗器具使用，甲方同意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。
- 十八、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童或六十五歲(含)以上老人之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 十九、本公寓大廈之各項業務或承包工作者(如電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處等)基於業務上之必要，得維修使用本社區共有部分或約定共有部分。
- 二十、甲方已充分瞭解本條「分管約定」之使用代價，業由乙方於出售本社區各戶房屋時已在各戶(含車位)之買賣價金內予以調整反應，甲方同意本條分管約定非經該權

利人或受益人之同意，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。

二十一、本社區周圍外牆面、上下、屋頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，除雙方另有約定或由乙方預先規劃之廣告招牌外，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令辦理並經區分所有權人會議決議或依區分所有權人會議授權由管理委員會訂定之管理辦法辦理。

二十二、本條第一至二十一項約定自甲方訂立本契約時起成立，甲方不得以區分所有權會議之決議變更或排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對甲方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。甲方如將房地轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行。如有違反致生糾紛或損害者，甲方應即負責排除解決，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。

二十三、以上分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更或排除其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，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。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第二十一條 共有部分之點交

- 一、乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立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依雙方協議檢測方式進行檢測，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。因非可歸責於乙方之事由致管理委員會或管理負責人未能接收，及非可歸責於乙方之事由致未成立管理委員會或未選任管理負責人而不能接收者，視為已由全體區分所有權人接收，甲方同意乙方得逕為結束代管責任。

- 三、有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施，亦同時由乙方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬乙方好意施惠增設，甲方全體同意乙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負責管理、維護及收益等事宜。
- 四、本條各項共有部分點交經會同管理委員會或推選管理負責人進行檢測確認具功能正常無誤後，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，視同點交完成。自點交完成之日起，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）、機電、機械設備、電梯設備之維護與保養。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 第二十二條 分管範圍特別約定

- 一、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意於本條第二項所指期間本社區之維護管理工作，授權乙方或乙方指定之管理公司直接使用、管理、清潔維護及修繕等諸事宜，其管理維護清潔、修繕、物業及保全之人事費用等，於代管期間由全體區分所有權人共同負

擔。

二、乙方依據公寓大廈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員負責本社區共同使用部分之使用、管理、清潔維護及修繕等諸事宜。

(二)甲方應於交屋後需裝潢之同時預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工；裝潢完成若有污損社區任何設施，甲方應與其所選任之承包商及有關施工人員就裝修施工事項負連帶賠償責任。如甲方未於乙方催告期間內完成清理或復原者，乙方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足甲方並應補足；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查驗無誤並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，甲方之裝潢包商仍需接受乙方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。

(三)於本項所指期間內，甲方及其他全體區分所有權人應就本社區共同使用部分負擔常態性公共水電、公共管理、清潔維護及修繕等費用，甲方全體同意乙方得由本契約第十四條第一項第五款所收管理維護基金支用。俟管理委員會合法成立且公共設施點交完成後，扣除乙方於本項所指期間內支出之所有管理維護及修繕費（含公水、公電、機械、機電設備、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之），以無息多退少補方式與管理委員會結算，若有餘額則交由管理委員會依法管理及運用之。

- 三、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，甲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。但修繕費係因可歸責於甲方之事由所致者，由甲方負擔。
- 四、本社區之地下層停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬乙方或向乙方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。甲方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下層停車位時，應自負保管之責，與乙方無涉。
- 五、本社區入口之門廳、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面及其他必要部分等，甲方同意乙方得為銷售之目的於本大樓完全銷售房屋及車位完畢前無償優先使用或設置廣告物等。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 六、甲方同意乙方及其他購屋戶為銷售或管理餘屋等相關目的而得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；甲方亦不得於區分所有權人大會表決贊成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，或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，或贊成要求、同意向乙方收費之相關議案等情，甲方對本項充分了解並表示同意。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

### 第二十三條 特約事項

- 一、本契約第十六條【驗收】第一項，應通知甲方進行驗收手續之情事，本件經甲、乙方個別磋商後，就其中「領得使用執照」該部分之要件，甲方合意配合乙方實際需要亦得

提前至使用執照掛件後即進行驗收手續，此為甲方充分知悉並同意。

二、非具中華民國國籍身分之甲方若擬以外幣(匯款)方式支付本買賣案全部或一部應付款項，須先備齊相關書面文件(訂購單或買賣契約書)且符合相關法令並經乙方書面同意後始得為之；甲、乙雙方並同意以受款銀行收受款項當日之匯款交易憑證上所載之匯率為基準。甲方以前揭外幣方式支付之款項與本案該項應收款金額結算後產生差額者，若尚有不足時，甲方應於當次結匯簽認日起十日內補足；如有餘額，則於交屋時一次結清。惟當次外幣匯款之准否，實際仍依受款銀行之決定為最終依據。

三、金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定：

(一)中央銀行民國110年9月23日及同年12月17日修正

「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之部分內容參考如下，但相關規定仍須視辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。

1. 公司法人之購置住宅貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之4成。
2. 自然人已有一戶房貸者：其為購買座落於特定區域(指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市)非高價住宅貸款(鑑價或買賣金額低於新臺幣四千萬元者)之第二戶購屋貸款，不得有寬限期；
3. 自然人已有二戶以上房貸者，其第三戶購屋貸款不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之4成。
4. 自然人購置高價住宅貸款(指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之4成：

(1)座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。

(2)座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。

(3)座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

(二)買方已詳閱前款規定，並同意買方以本人或配偶名義購買本建案數戶，或買方本人、配偶等名下已有房貸或有退票紀錄、信用卡繳款不正常、卡債未清償或逾期放款等債信不良、負債比過高、年收入不足等不符金融機構貸款資格之情形，應依本契約第九條第二項第一款第三目之(3)規定辦理。

#### **第二十三條之一 個人資料之蒐集、處理及利用**

(一)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。

(二)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。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

#### **第二十四條 瑕疵擔保責任及解約情事**

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、被他人占用或無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一，如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。如有出租或出借或債務糾紛等情事，影響甲方之權益者，乙方應於所有權移轉前解決。

- 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。
- 三、如因天災、事變、政府法令變更、不可抗力因素或其他非可歸責於乙方之事由致本房屋不能繼續興建、買賣或交付時，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。

## 第二十五條 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」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已繳之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、甲方違反「付款條件及方式」之規定等情形者，且經乙方定相當期限催告仍未改善或補正者，甲乙方得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得高於百分之十五）計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。甲方如已辦理第十二條建築設計變更之處理，則應另負擔乙方回復原設計之費用。
- 三、依前二項之約定解除契約時，若本契約房地已辦妥產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，將本契約房屋產權登記予乙方或其指定人，否則乙方得拒絕履行本條第一項規定之義務；甲方另須賠償乙方因此所受之一切損失及訴追費用。
- 四、買賣雙方當事人除依前三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 契約轉讓約定

- 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自己配偶、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。
- 四、買方如欲將本契約之權利義務轉讓他人時，必須就本契約土地、房屋及停車位(如有)全部標的物一併移轉不得分離。
- 五、未經乙方書面之同意，甲方直接、間接與轉讓或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與乙方無涉並對乙方不生任何效力，且乙方無義務配合修改合約或增減發票金額；若因此產生糾紛或造成乙方之任何損失，甲方均應負賠償責任。

## 第二十七條 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，應由其同以書面告知乙方，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、若有違反前三項情形者，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、甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效

力。

## **第二十八條 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、假處分或遭其他強制執行處分、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，甲方需負乙方因而所受之損害賠償責任。

## **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地產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權，甲方對此充分了解並表示同意。

## **第三十條 代刻印章及授權事項**

甲方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章同意書，詳如附件(六)，俾供乙方作為辦理本契約各項作業使用。

## **第三十一條 未盡事宜處理**

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及誠信原則公平解決之。

## **第三十二條 合意管轄法院**

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十三條 契約效力及分存**

一、本契約之附件、附圖及廣告文件均為本契約之一部分，與本契約同具效力，惟若有牴觸者，以主契約為準。甲、乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

二、本廣告之解釋與適用應審酌本契約其他相關條文，如

- 其內容與本契約(含附件、附圖)不符時，以本契約(含附件、附圖)之約定為準，買方對此均了解並表示同意。
- 三、本預售案之銷售輔助工具(諸如模型、3D透視圖、廣告海報、DM等)就本案一切所為之規劃，係設計師之創意表現；買方同意賣方不違反本契約第一條之義務下，實際交付仍應以附件(五)建材設備表內容為準。
- 四、賣方於銷售現場展示之擺設佈置、傢俱、裝潢等物品及設施等為設計師創意，除於本契約及附件(五)建材設備表內載明屬賣方應交付內容外，由買方另行與裝潢廠商約定履行，非屬本契約之給付範圍。
- 五、本契約之一切規定，對於甲、乙雙方權利義務人之繼承人、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。甲方如轉讓本戶房屋、土地及汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。
- 六、雙方瞭解並同意本房屋暨土地、汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍等及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，甲方對此充分知悉並予同意。

本條各項款經甲方充分認知並經審閱確認無誤

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

- 七、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。
- 八、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面、文字列入相關契約書中，否則不生效力。
- 九、本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執正本壹份為憑。

- 附 件：（一）房地、汽車停車空間出售標示暨買賣總價款計價說明。
- （二）付款明細表。
- （三）房屋、土地及汽車停車空間面積說明。
- （四）委辦貸款協議書。
- （五）建材設備表。
- （六）委刻印章同意書。
- （七）建造執照影本。
- （八）價金信託證明文件影本。
- （九）社區管理規約。
- （十）補充特約事項。

- 附 圖：（一）房屋平面圖。
- （二）汽車停車位平面圖。
- （三）地上一層共同使用範圍示意圖。
- （四）地上二層露臺約定專用圖。

立契約書人

甲 方：

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：

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：

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證統一編號：

乙 方：

代 表 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

公 司 電 話：

乙 方：

身 分 證 號：

通 訊 地 址：

電 話：

不動產經紀業：

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日