

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（下稱「甲方」）

立契約書人：

賣方：龍瑩建設事業股份有限公司（下稱「乙方」）

茲為【**双和心**】（下稱「本社區」）房屋及車位預定買賣事宜，經甲、乙雙方合意訂定房屋預定買賣契約書（下稱「本契約」），並經雙方磋商後訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

本契約所有條款及各項附件於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱日____日（契約審閱期至少5日），並詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，或經甲、乙雙方逐條閱讀、討論已充分明白本契約之內容。

甲方簽章：

乙方簽章：龍瑩建設事業股份有限公司

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、房屋及停車位平面圖與位置示意圖為契約之一部份。

第三條：房地標示及汽車停車位規格

一、土地及房屋坐落標示：

（一） 甲方所購房屋坐落於新北市中和區莊敬段517、531、532、534、536、539、540、541、542、543、544-1、545-1、546、547、548、549、550、551-1地號等18筆土地，面積共計：1,003.58平方公尺（303.58坪），土地使用分區屬都市計畫內商業區及住宅區。

（二） 依據新北市政府工務局核准 111 年 3 月 17 日核發之新北市111中建字第00127號建造執照（附件二），乙方預定於前項土地內興建鋼筋混凝土造地上十五層、地下二層，共計一百二十九戶之集合式住宅。

今甲方係購買本社區編號為第____戶，第____樓房屋乙戶(下稱「本房屋」)，暨機械式停車位計____位。(詳如附件三、附件四)

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬法定停車位(或自設停車位)，為地下第二層機械式停車塔，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀(詳如附件四本停車空間平面圖)，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺、高_____公尺；另含車道、汽車升降機及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，持分_____ (計算方式為停車空間面積除車位數再除以共有部分總面積)。停車空間係位於共有部分且無獨立權狀，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，甲方並依「汽車停車位分管同意書」(詳如附件五)承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位，編號第____號車位____個。
- (二) 本社區停車空間(含車道及其他必要空間)總面積：687.15平方公尺 / 全社區共有部份總面積4,365.92平方公尺，故比例為 $687.15 / 4,365.92 = 15.7\%$ 。
- (三) 本社區採倉儲式自動取車機械式停車設備，甲方同意本機械汽車停車位採隨機停放方式，不以前述登記編號為限。
- (四) 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。

第四條：房地買賣面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買本房屋____戶，其土地應有權利範圍為100000分之____，計持分面積為_____平方公尺(_____坪)，【持分比例計算式：(房屋專有部份面積_____平方公尺(_____坪))/(區分所有全部房屋專有部份總面積_____平方公尺(_____坪))】。如有因土地合併、分割或地籍圖

重測，則依地政機關登記之新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

甲方購買本房屋總面積共計_____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(陽台)面積計_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分面積總計_____平方公尺(_____坪)，即：

房屋全部區分所有共有部分(不含停車位) _____平方公尺

(_____坪)，公設權利範圍_____ /100000。

三、汽車停車位共有部分_____平方公尺(_____坪)，公設權利範圍_____ /100000。

四、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

五、第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第六條規定互為找補。

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分總面積計3678.77平方公尺(1112.83坪)，係指下列空間：

(一) 當層共用部份：地上二至十五樓：當層電梯、梯廳、樓梯間、安全梯。

(二) 大公：

(1) 地下二層：電梯、梯廳、樓梯間、發電機室、CO2室、消防幫浦室、

水箱、不具獨立權狀之停車空間及進入機電設備空間維修應經過之汽車車道等。

(2) 地下一層：台電配電場所、電錶區、無障礙停車位*2、機車停車空間、電梯、梯廳、無障礙樓梯間、水箱、電信室、垃圾儲藏室及進入機電設備空間維修應經過之汽車車道等。

(3) 地上一層：電梯、無障礙樓梯間、車道、梯廳、門廳、信箱間、排煙室。

(4) 地上二層：管理委員會使用空間。

(5) 屋突一層：電梯、梯廳、樓梯間、消防水箱。

(6) 屋突二層：梯廳、樓梯間、機房。

(7) 屋突三層：樓梯、機房、電梯機房。

(8) 依法令應列入共同使用部分之項目皆屬之。

二、本房屋全部專有部份總面積計3622.71平方公尺(1095.87坪)。

三、本條共有部分之權利範圍係依買受專有部份面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本房屋共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、不具獨立權狀之汽車停車空間之面積包括停車位置、車道、汽車升降機及其它附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

五、法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者，為甲方所明確知悉並同意。

六、本房屋共有部分分攤之面積，倘因水、電或天然氣等相關事業單位要求共有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。

二、依第四條計算之土地面積、房屋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，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前項土地面積、房屋主建物或本房屋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，乙方應返還甲方已兌價金。

第七條：房地買賣總價款

一、房屋土地買賣總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：

(一) 土地價款：新臺幣仟佰____拾____萬____仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣____仟佰____拾____萬____仟元整。

1. 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元。

(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，其餘項目如雨遮等未計入買賣價格)。

2. 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

二、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。

三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

第八條：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上海商業儲蓄銀行股份有限公司執行履約管理。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(附件六)。

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保證契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之_____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連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條：付款約定及條件

- 一、除簽約款及開工款外，甲方付款應依已完成之工程進度所定房地價金分期付款明細表【附件七】之規定於各期工程進度完工後繳款，上開「房地價金分期付款明細表」所列每期付款間隔日數應在二十日以上。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。
- 二、甲方於接獲乙方書面繳款通知後或是為送達之日起七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，有關本契約所稱日期皆為日曆日)，分別依據該期房地價金分期付款明細表所定之金額以下列方式壹次繳付：
 - (一) 開立以「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」為受款人且禁止背書轉讓之即期支票。
 - (二) 匯款至本案信託專戶：
 1. 戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶。

2. 銀行：上海商業儲蓄銀行-仁愛分行(代號：011-0244)。

3. 帳號：2496053+_____

三、 甲方之付款憑證概依乙方開立之收據為憑。

第十條：逾期付款之處理方式

- 一、 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。
- 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二十八條違約約定之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條：貸款約定

本契約【附件七】房地價金分期付款明細表約定之銀行貸款金額合計為新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（下稱「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。甲方得依下列方式給付予乙方：

一、 不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立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。乙方於取得本契約房屋契稅單時，甲方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予乙方；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理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(詳如附件八)，並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，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，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，其差額依下列各點處理：
 - (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：

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。
4. 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。

(二) 自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者或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），應簽署【附件九】自洽貸款協議書。
2. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽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、貸款金額及買賣契約書等），並應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限後一個月內，以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向乙方提出申請；逾期乙方得拒絕配合甲方自洽金融機構貸款之申請。
3. 乙方應於取得使用執照後，將房地估價必要資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本等）交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
4. 甲方應於乙方交付自洽金融機構貸款所必需之房地相關估價資料起十個工作天內，辦理完成自洽金融機構之申貸手續（包括自洽金融機構之估價、確定核貸金額、貸款對保手續及借據影本等），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「撥款委託書暨承諾書」；並提供自洽金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」及抵押權設定書及其它貸款證件交付予乙方。
5. 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，預定貸款金額應直接撥入乙方帳戶內。
6. 甲方因自洽金融機構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。

(三) 甲方同意不論不辦貸款或自洽貸款遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額或核貸金額不足預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續同時繳納，貸款差額依第十一條第二項第一款第三目規定繳納。
2. 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，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，乙方逕得依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方同意本房地產權之移轉、辦理貸款抵押設定及實價登錄等登記手續，委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、抵押權設定書等）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。
4. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費、保險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。
5. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方依約應付予乙方一切款項之取得外，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。
6. 金融機關核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通

知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

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、 甲方應付產權移轉款項之實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，每日以萬分之二單利計算利息之金額作為遲延利息。

四、 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，屬乙方應收之房地價款，並非交屋保留款及尾款。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，以資抵付預定貸款金額，但如甲方如採不辦貸款之付款方式支付，則逕依本條第一項不辦貸款之約定於乙方通知繳款期限內繳納該期價款。本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除本房屋有違反第十三條第二、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，甲方不得通知金融機構終止撥付預定貸款金額予乙方，否則經乙方限期書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利。

第十二條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、 本契約地下層共二層，總面積計1599.66平方公尺(483.89坪)，扣除本約第五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外，其餘面積合併車塔區共687.15平方公尺(207.86坪)，由乙方依法令以停車位應有部（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。

第十三條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本大樓施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件一】之「建材設備表」施工。除經甲方同意，乙方不得以同級品之名義變更建材設備或以建材設備表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二十八條違約之處罰規定處理。

第十四條：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 10月 06日前開工，民國 116年 8月 5日前完成主建物、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之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十八條違約之處罰規定處理。

第十五條：建築設計變更之處理

- 一、建築設計變更之申請依下列各款為之：

- (一) 甲方應於乙方書面通知之期限內為之，逾期未申請建築設計變更，乙方得逕依原圖說施作。此項變更申請以一次為限。若甲方要求再次變更，並經乙方同意後，乙方得逐次加收管理費用新台幣壹萬元整。若變更樓層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之工程變更單上簽認（含變更圖說），且不得有違建管法令等之規定。
 - (三) 甲方若以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。
 - (四) 工程變更或選認事項如甲方無法簽認或逾乙方所定期限仍未決定時，則依原圖及乙方選定建材施工。
- 二、 甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，惟污水管線、衛浴及廚房隔間、玄關門之位置、型式或開門方向均不得移動或變更；若影響建築安全、建築相關法令或影響他戶權益，乙方得拒絕甲方要求之變更，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀(含窗戶)、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。甲方欲更改之施工圖樣，如違反建築法規或影響鄰戶樓層之權益時，乙方得拒絕且不視為乙方違約。
- 三、 工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表簽認後，由乙方於簽認日起二十日內寄出追加款繳款通知書，通知甲方應於繳款期限內繳清工程追加款後，始確定變更有效；若甲方未於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表簽認或未如期繳清追加款，視同甲方取消工程變更要求，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。
- 四、 若乙方提供之室內材料及色系不符甲方需求，則甲方得辦理工程變更減帳，甲方不得要求自行提供材料交由乙方代為施工。
- 五、 室內建材設備，因廚房及衛浴係由乙方統一設計成套，廚房內部裝修（含天花板、牆磚、地磚）辦理變更者，廚具設備及其內部防水工程應辦理全套減帳；浴廁內部裝修（含天花板、牆磚、地磚）辦理變更者，

除防水及粉刷打底不辦理減帳外，衛浴設備及其內部其餘防水工程應辦理減帳。由乙方將原設計之建材價款以減帳方式退予甲方。

- 六、 乙方鋪設降噪地板之範圍係法規要求，甲方不得辦理取消。
- 七、 乙方基於不影響本大樓結構安全及法令之因素，得經政府主管機關之核准，就本大樓為必要之變更設計。
- 八、 本大樓變壓器及電桿、電錶開關及其他預留之電氣設備與消防安全、逃生設備之裝設位置，雙方同意由乙方統籌申請並以主管機關核發之圖面標示位置為準。若電力公司或消防安全檢查單位另行指定位置或予以增設時，甲方亦願同意。
- 九、 甲方辦理變更設計，乙方將就追加部分收取百分之十之管理費；追減部分僅退還材料費，不退還工資。
- 十、 本契約如雙方合意解約或甲方違約遭乙方解約，乙方除得依本契約第二十八條約定沒收甲方已繳價金外，甲方亦應負擔所購房屋回復原狀之相關一切費用，並於解約同時一併結算，乙方得自應退還甲方之已繳價金(如有)逕予扣除；如有不足，甲方仍應於乙方指定期限內給付乙方。

第十六條：工程其他約定

- 一、 本社區之汽車停車空間位置及編號，如因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響所購買汽車停車空間之權益下，乙方得變更汽車停車空間位置及編號。
- 二、 本社區之建造執照，如嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計或調整。
- 三、 供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之數目與位置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除。
- 四、 各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依新北市政府核准之建造執照圖說內容施作，甲方不得要求變更設備位置，為甲方明確知悉並

同意。

- 五、 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約定所無之建材及相關設備。

第十七條：契約轉讓約定

- 一、 自簽訂本契約日起，甲方即為本買賣標的物之產權登記名義人，非經乙方同意，甲方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人；否則其轉讓或更換行為對乙方不生效力，且因此而發生糾紛或致使乙方遭受損失時，甲方應負賠償責任。
- 二、 甲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乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。讓渡手續需由甲方親自至本公司辦理。（本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）
- 三、 前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，甲方需於辦理轉讓手續同時支付本契約總價款千分之_____（最高以千分之一為限之轉讓手續費予乙方。
- 四、 甲方應使繼受人知悉了解並遵守本契約之一切約定，且不得要求高於本契約約定之預定貸款金額及超過本契約之約定；如繼受人未能遵守本契約之一切約定或甲方與繼受人間有任何糾紛造成乙方或繼受人之任何損失，概由甲方負完全賠償責任。

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，否則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，致乙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、遭其它強制執行處分或刑事檢調機關扣押、凍結或沒收上開權利、已繳價金或金融貸款金額時，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。

第十九條：稅賦及費用負擔之約定

- 一、 甲方應負擔之稅費及費用：

- (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) 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，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- (三) 產權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款~~→~~保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。
- (四) 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，由乙方負擔，但甲方未依第二十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- (五) 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。
- (六) 本條所列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。
- (七) 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。
- (八) 基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用分攤至各戶。本契約房屋之電錶或水錶如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，此款項計算方法以本社區公共設施用電或用水之同期帳單為準，視同管理費納入管理費用收取。
- (九) 為維護本社區之良好生活品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於接獲乙方通知時，預繳依下列收費標準計算之六個月管理維護費用：

1. 房屋之管理費，依各戶房屋產權登記坪數計算，每坪每月新臺幣100元整。
2. 汽車停車位之管理費(含保養維護費)依持有之停車位數計算，每位每月新臺幣1000元整。
3. 上述預繳之管理維護費用為支付乙方代管本社區期間之管理維護費用(包含但不限於：清潔費用、公共設施水費、電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用等費用)，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，乙方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間已支付之所有管理費用並結算上述預收之六個月管理維護費後；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。

(十) 本條所列甲方應負擔之稅費、管理費及其他費用，於乙方辦理所有權移轉登記作業前，甲方應將此等費用全額預繳由乙方代收，並於交屋時再依實際支出憑據結清，多退少補。甲方接到乙方繳款通知七日內，應以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之金融機構專戶繳付價款。

二、 乙方應負擔之稅費及費用：

- (一) 本契約房屋通知書所載之交屋日前之地價稅及房屋稅。
- (二) 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。
- (三) 本房地之水、電裝接工程費用。
- (四) 自通知交屋日起三十日內所發生之水、電費及通知交屋日前之管理維護費。
- (五) 乙方於完成本社區之管理及公共設施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。

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。

第二十條：分管範圍約定

一、地下室機車停車區(位)維護管理約權屬

- (一) 地下室全部機車停車區(位)屬全體區分所有權人之共有部分管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。
- (二) 甲方同意於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

二、鑒於居住環境及使用需求之考量，甲方暨本大樓全體區分所有權人清楚知悉並同意如下範圍由購買之該專戶專用，並同意將約定專用部分納入「住戶管理規約」且同意遵守，範圍如下：

- (一) 二樓 A1 戶之露臺，約定為該住戶專用(附圖一)，且該住戶應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花臺或類似之行為。
- (二) 三樓 A1 戶之露臺，約定為該住戶專用(附圖一)，且該住戶應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花臺或類似之行為。
- (三) 三樓 A3 戶之露臺，約定為該住戶專用(附圖一)，且該住戶應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花臺或類似之行為。
- (四) 十四樓 A1 戶之露臺，約定為該住戶專用(附圖一)，且該住戶應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花臺或類似之行為。
- (五) 十四樓 A3 戶之露臺，約定為該住戶專用(附圖一)，且該住戶應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花臺或類似之行為。
- (六) 十五樓 A1 戶之露臺，約定為該住戶專用(附圖一)，且該住戶應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花臺或類似之行為。

三、上述露臺其使用方式需符合相關法令，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉

之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

- 四、為提昇本大樓之居住品質及確保空調主機、熱水器之散熱、排風及設備之維護，甲方應按乙方規劃之空調主機位置裝置。
- 五、日後本大樓因清洗外牆吊掛器具需經由區分所有權人之陽台或露台時，甲方應提供管理委員會清洗本社區外牆使用。
- 六、本大樓為考量住戶垃圾存放問題，於公共空間適當位置，設置垃圾暫存區由全體住戶共同管理使用。
- 七、本大樓之管理費用收取標準，甲方同意依本契約所定房屋及汽車停車空間之管理費用收取，日後管委會如有增加或減少管理費用之收費標準，同意依本契約原定之管理費用收費標準比例增加或減少，不得單獨針對住家或汽車停車空間之所有權人增加管理費用，或單獨就部分住戶減少管理費用。
- 八、本大樓之汽車停車空間區分為自設汽車停車空間及法定汽車停車空間，依相關法令劃定分設於本大樓地下二層及機械停車塔，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。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價格，故對本社區之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會，主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。地下一層所屬之防空避難室，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 九、甲方不得於本大樓上下樓板間加蓋任何構造物，如有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。
- 十、本章各條項分管約定，業經甲方充分認知，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承人並由繼承人併同繼承本約定。

第二十一條：房屋之驗收

- 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、 本條第一項接通自來水、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：
 - (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。甲乙雙方議定如下：由甲方負擔。由乙方負擔。

第二十二條：房地所有權移轉登記期限

- 一、 房地所有權移轉登記
 - (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) 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。
 - (三) 由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予甲方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格作為申報現值及公契價格，雙方同意按乙方指定日期辦理。
- 二、 乙方違反第一項之約定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，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。
- 三、 乙方應於甲方履行下列義務時，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) 甲方若於所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，乙方得暫時停止辦理所有權移轉登記。
- (三) 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(取款條、存摺簿及取款密碼)或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面金額與【附件七】「土地房屋暨停車位付款表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予乙方，乙方應於收到貸款後，於交屋時將前述本票返還甲方。
- (四) 本項第一款、第三款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現，乙方始辦理所有權移轉登記予甲方。

四、第一項之辦理事項，由乙方指定之承辦地政士辦理之，甲方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及【附件十一】「代刻及使用印章授權書」，並於接獲乙方通知或於對保同時預繳代收款，代收款依照房屋權狀大小計算金額(依實際單據於交屋時計算多退少補倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知之日起七日內提供，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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(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。

第二十三條：通知交屋期限

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六個月內通知甲方進行交屋。甲、乙雙方於交屋時應履行下列義務：

- (一) 就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，乙方應於交屋前完成修繕。
- (二) 乙方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因工程變更應扣減之款項及交付相關權利文件於甲方。
- (三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋

手續（包含配合乙方簽立交屋及點收等相關文件）。

- (四) 乙方如未於領得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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、 甲方應於收到乙方交屋通知日起___日內配合辦妥交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書無需返還。
- 四、 交屋時，甲方完全了解本契約房屋之點交為甲方購買之專有部分及停車位(如有購買)為範圍；其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施之點交方式依本契約第二十四條及公寓大廈管理條例第五十七條之規定，由大樓管理委員會或管理負責人點收接管，甲方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。
- 五、 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費、瓦斯裝錶費用及保證金，亦由甲方負擔。
- 六、 交付其他相關事宜

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

- (一) 甲、乙雙方依本契約之約定辦妥交屋程序前，甲方不得以任何理由要求先行進入本房屋進行裝修或搬運物品等。如甲方違反前述約定，未經乙方同意逕行占有本房屋，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內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。於甲方完成履行本款義務前，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。
- (二) 為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於本大樓第一戶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。

七、交屋後裝潢管理相關規定

- (一) 依建築法第二十五條規定本建築物非經申請新北市主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。
- (二) 依公寓大廈規約範本規定；室內裝修遵守之事項：住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 2. 內部牆面裝修。
 3. 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 4. 分間牆變更。
- (三) 住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- (四) 室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向乙方或本社區管理委員會或其指定之管理負責人交付室內裝修工程具結書及預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，甲方所選任之承包商及有關施工人員，於施工期間恪守該規定。未繳交裝潢保證金者，不得進入本社區房地裝潢施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- (五) 甲方於交屋後自行裝修時應考量安全載重，室內隔間部分需採輕質隔間方式施作，並為避免施作地磚或石材使用過量水造成下層居室滲水，全室地坪須施作防水，甲方須告知其繼受人及室內裝潢承包廠商。
- (六) 甲方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝潢施工事項所致乙方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。

- (七) 甲方於裝潢完成後，且合於由乙方或其指定之管理負責人所訂立之裝潢施工管理規定之條件者，得向乙方或本社區管理委員會或其指定之管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回裝潢保證金或保證票。

第二十四條：公共設施部分之交付

- 一、 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(本建案如辦理信託，則第一次區分所有權人會議，得以受託銀行名義召集，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。乙方應擔任本預售屋共有部分管理人員，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、 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。

第二十五條：保固期限及範圍

- 一、 保固起算：
 - (一) 本房屋部分：自甲方完成交屋之日起算保固期限，如因可歸責於甲方之事由致交屋延遲時，自乙方通知交屋日起算。
 - (二) 公共設施部分：自乙方完成本契約第二十四條約定事項之日起算保固期限。
- 二、 本契約房屋自甲方完成交屋日起，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，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，外牆防水部份保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

- 三、屬於公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、淨水系統設備、景觀水池循環系統及裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自乙方完成本契約第二十四條約定事項之日起，由乙方保固一年（保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責）防水保固五年。依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由乙方提供之原廠進行保養，並由管委會自行支付保養費用。如未由原廠按保養週期確實保養者，乙方不負保固一年之責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，乙方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。
- 四、屬於公共設施之傢俱、器具(材)、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自乙方完成本契約第二十四條約定事項之日起由乙方或供應商負責保固一年。
- 五、住家之衛浴及廚櫃之瑕疵，防水及裝修面飾材如地磚空心及龜裂之瑕疵，自完成交屋日起，由乙方或供應商保固一年（保固期間相關設備建材均需保養維護並由甲方自行負責，木質地板及石材須定保期美容保養維護）。
- 六、本保固條款範圍因天災、事變或不可歸責於乙方等之事由，或因甲方自行增建、裝修或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。
- 七、管委會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）、安全檢查（如

消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)及電梯保養、機器保養、植栽維護等費用。

八、上開各項規定如因甲方使用、使用人或管理委員會等使用、維護不當或裝潢破壞(包含但不限於: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。

九、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。

十、前項期限經過後,甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十六條:乙方之瑕疵擔保責任

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,悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十七條: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,甲、乙雙方同意無條件解除本契約。解約時乙方應將所收已兌現價款計法定利息退還甲方,甲方日後不得再對乙方作任何主張、請求或賠償。

第二十八條:違約處罰

一、乙方違約罰則

(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「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者,即為乙方違約,甲方得依法解除契約。

(三) 甲方依第一款或第二款解除契約時,乙方除應將甲方已繳付之房地價款退還予甲方,如有遲延利息應一併退還,並應同時賠償房地總價款(含車位價款)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之價款者，則以已繳之價款為限。除上款之請求外，甲方不得另行請求其他損害賠償。

二、 甲方違約罰則

- (一) 倘甲方違反有關付款條件及方式之規定者，乙方得沒收依房地總價款（含車位價款）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，甲乙雙方並解除本契約。乙方除上款之請求外，不得另行請求損害賠償。
- (二) 本戶房屋已辦理產權移轉者，甲方應將該房屋產權於乙方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權移轉登記予乙方。
- (三) 甲方若於土地增值稅、契稅申報或產權移轉登記前未依約繳付各期價款時，乙方除得依前項約定處理外，並得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理土地增值稅、契稅申報或產權移轉登記者，甲方同意由乙方逕行辦理產權撤銷登記，由乙方持用甲方依(附件八)授權代刻之印章逕行辦理撤銷。

第二十九條：代刻印章

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管（附件十一），辦理有關下列事宜：
 - (一) 本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更等相關事宜。
 - (二) 稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三) 水、電之申請或變更等相關事宜。
 - (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、 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。

第三十條：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。
- 三、 如甲方有違約之情形，甲方之法定代理人或繼受人視為甲方之連帶債務人。
- 四、 如甲方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，甲方任一人違約視為甲方全部違約，倘產權移轉登記前，甲方未聲明各共有人權利範圍時，甲方同意由乙方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

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有部分、約定共有部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付公共基金，管理委員會應設專戶儲存，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。

第三十二條：特約事項

甲方同意於本社區外觀上安裝建案名稱及LOGO。

第三十三條：通知及送達

- 一、 甲、乙雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。若因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。若任何一方通訊地址如有變更應即時以書面通知乙方，否則仍以本契約所載通訊地址為準。
- 二、 甲方為二人以上者，均應就本契約之義務負連帶責任，且甲、乙雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，以甲方指定其中一人（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予甲方。本契約之附件為本契

約之一部分，甲、乙雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

- 二、 雙方瞭解並同意本契約房屋及汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、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。

第三十五條：繼受效力約定

- 一、 本契約有關分管約定、住戶管理規約草約，對甲方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將分管約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 二、 如甲方為未成年人，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。

第三十六條：疑義、未盡事宜之處理及合意管轄法院

- 一、 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，為有利於甲方之解釋。
- 二、 本契約如有未盡事宜，應依相關法令、習慣、平等互惠與誠實信用原則公平解決之。
- 三、 因本契約發生之消費訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第三十七條：契約分存

本契約所有事項雙方確已詳細審閱，甲、乙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標準。本契約書正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

附件：

附件一、建材設備表。

附件二、新北市政府工務局建造執照111中建字第00127號建造執照影本。

附件三、本房屋空間平面圖。

附件四、本停車空間平面圖。

附件五、汽車停車位分管同意書。

附件六、信託聲明書及不動產開發說明書。

附件七、土地房屋暨停車位付款表。

附件八、代辦抵押貸款委託協議書。

附件九、自洽貸款協議書。

附件十、住戶管理規約。

附件十一、委刻印章授權書。

附圖：附圖一、約定專用範圍。

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙方：龍瑩建設事業股份有限公司

負責人：劉育維

統一編號：42990911

公司地址：台北市松山區南京東路四段50號3樓之5

公司電話：(02)2570-1336

不動產經紀人：戴振豐

證照號碼：(107)北市經證字第01385號

中 華 民 國 年 月 日