

土地預定買賣契約書

立契約書人 買方：_____（以下簡稱買方）
賣方：_____（以下簡稱賣方）

茲為『星野之森-沐川』社區土地預定買賣事宜，經雙方同意訂立本預售買賣契約書（以下簡稱本契約），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

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），有關雙方權利義務均已充分了解無誤。

買方簽章：_____

賣方簽章：_____

※特約事項：本契約不得單獨成立，應與「星野之森-沐川房屋預定買賣契約書、沐樂不動產買賣契約書」及其相關附件同時簽署並履行，雙方同意上列各契約有密不可分之並存關係，任何一方於各契約無效、撤銷、解除時對他契約亦同其效力，買、賣雙方負有須遵守同時簽署之「星野之森-沐川房屋預定買賣契約書、沐樂不動產買賣契約書」所有條款之義務。

第一條 土地坐落

新北市汐止區水源段 1076-1、1083、1094、1098 地號等 4 筆土地（以下簡稱本基地），本基地面積共為 2,757.03 平方公尺（834 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：

買方購買星野之森-沐川房屋編號第_____棟第_____樓房屋壹戶，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積9,644.76平方公尺（2,917.54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、停車位標示：

買方購買星野之森-沐川平面式停車位編號地下_____層第_____號停車位計_____位。

三、第一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。

第三條 土地面積誤差及其差價款找補

一、依第二條計算之土地持分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，以土地價款除以土地持分面積所得之單價（應扣除車位土地價款），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，買方得解除本契約。解除本約時賣方無息返還買方已兌現價金，買方不得再對賣方主張任何權利。

三、本預售屋雨遮面積係根據核准之建造執照圖，並依當時之地政登記規則計算而得；倘有異動或無法辦理產權登記時，因該雨遮面積並未計入土地買賣價格，買方同意該部分不列入找補項目內，亦不影響本契約土地持分之分配與計算。

第四條 契約總價

本契約土地總價款合計新臺幣_____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_____（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，由第一商業銀行股份有限公司（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文件影本（如附件一）予買方。

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（同業同級之公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約可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（如附件二）之規定工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，買方同意一併給付。
- 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、買方同意依工程進度於接獲賣方書面繳款通知七日內，自行向賣方指定之付款地點或銀行專戶，以現金或即期票據一次給付。

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 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已於簽訂本契約時在民國 108 年 10 月 30 日前開工，民國 113 年 12 月 31 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。

第九條 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，辦理土地之所有權移轉登記：
 - (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，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) 前二款之費用如以票據支付，應在賣方辦理移轉登記以前全部兌現。
- 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。

- 五、買方同意於簽立本契約同時，簽立委刻印章同意書(如附件三)，供賣方作為本約辦理各項作業使用。
- 六、買方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第四項之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本契約資料為主，並依相關法令如實填寫。

第十條 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____仟元整，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利息應由賣方返還買方。

四、銀行貸款部分由買方以金融機構之貸款給付，並由買賣雙方另立代辦貸款契約書(如附件四)。惟買方亦得自行辦理貸款，買方同意書立自洽貸款協議書(如附件五)，於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

五、未如期辦理貸款：

買方未依賣方通知期限辦理貸款手續、中途不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續或買方向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款者，視同不需辦理銀行貸款，買方同意按照本條第八項約定辦理。

六、買方自願減少貸款金額：

買方少貸金額應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知之日起七日內，以現金或即期票據一次付清少貸金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，應依本契約相關約定辦理。

七、本票簽立：

買方簽具予賣方之擔保本票(包括貸款同額本票及交屋款同額本票)，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項並取得金融機構之貸款後，將擔保本票返還買方。

八、不需辦理銀行貸款：

(一)買方如無需辦理銀行貸款時，應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知之日起七日內，以現金或即期票據一次付清銀行貸款金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，應依本契約相關約定辦理。

(二)買方應同時簽具予賣方交屋尾款同額之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票

返還買方。

第十一條 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「星野之森-沐川房屋預定買賣契約書」第十條第二項、第三項約定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銀行貸款予賣方。

第十二條 土地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項及相關稅規費、代辦費等後，於本契約土地所有權移轉登記完成前，買方如欲將本契約轉讓他人，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。（本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）
- 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地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費，並繳清因變更名義所產生之一切稅捐、費用及賣方通知之所有款項。除此之外，因信託承購戶更名（不論讓受人為配偶或直系血親），信託銀行將另收取本契約總價萬分之五更名手續費，亦全由買方負擔。
- 三、買方應使繼受人知悉了解並遵守本契約之一切規定，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，若繼受人未能遵守本契約之一切約定或買方與繼受人間有任何糾紛造成賣方或繼受人之任何損失，概由買方負完全賠償責任，與賣方無涉。

買方簽章：_____

第十三條 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。

第十四條 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，但買方未依第九條約定備妥申辦文件，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。
- 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。

第十五條 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，賣方應於本預售土地交屋日或其他約定之日期_____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。

第十六條 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，致本契約不能繼續履行時，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。

第十七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、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」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 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，並應同時賠償房地總價款百分之____(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。
- 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。
- 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。

第十八條 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。

第十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 契約及其相關附件效力

- 一、本契自簽約日起生效，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、本契約所定之權利義務關係對雙方之繼受人均有效力。
- 四、本契約正本壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

第二十一條 未盡事宜之處理

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或雙方並得另訂書面補充之。

第二十二條 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。

附件目錄：

附件一：預售屋買賣價金信託契約書證明暨不動產預售屋價金信託
契約說明

附件二：付款明細表

附件三：委刻印章同意書

附件四：代辦貸款契約書

附件五：自洽貸款協議書

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：

賣 方：
法定代理人：
身分證字號：
(統一編號)
地 址：
電 話：

不動產經紀業

乙 方：愛山林建設開發股份有限公司
代 表 人：祝 文 宇
統 一 編 號：22190686
地 址：台北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電 話：(02)8773-6688

不動產經紀人：沈 順 慶
身分證字號：
證 號：(101)南市字第 00364 號
地 址：台北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電 話：(02)8773-6688

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）
立契約書人
賣方：明緯建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為『星野之森-沐川』房屋預售買賣事宜，經雙方同意訂立本預售買賣契約書（以下簡稱本契約），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

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：明緯建設股份有限公司

法定代理人：魯 鳳 雲

※特約事項：本契約不得單獨成立，應與「星野之森-沐川土地預定買賣契約書、沐樂不動產買賣契約書」及其相關附件同時簽署並履行，雙方同意上列各契約有密不可分之並存關係，任一方於各契約無效、撤銷、解除時對他契約亦同其效力，買、賣雙方負有須遵守同時簽署之「星野之森-沐川土地預定買賣契約書、沐樂不動產買賣契約書」所有條款之義務。

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、房屋坐落：

新北市汐止區水源段 1076-1、1083、1094、1098 地號等 4 筆土地(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)，本基地之土地使用分區為都市計畫內住宅區，本基地內預定興建之「**星野之森-沐川**」社區，買方承購「**星野之森-沐川**」編號第_____棟第_____樓房屋_____戶(共計 140 戶)，為主管建築機關民國 111 年 1 月 6 日核准 108 汐建字第 00089-02 號建造執照影本如附件一，該戶房屋平面圖影本如附件二。

二、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 自行增設停車空間，為地下第_____層平面式停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位為規格為：

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 6.0 公尺，寬 2.75 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺

(_____坪)。前款停車空間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，依停車空間面積 4,416.79 平方公尺(1,336.08 坪)，與停車位總數量 119 位之比例計算之，計算方式為：4,416.79 平方公尺 / 119 位 = 37.12

平方公尺。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)

(二) 前款停車空間面積占共有部分總面積之比例為 45.82%。

(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、本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)。包含：

(一) 專有部分：面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

包括：

陽臺_____平方公尺(約_____坪)。

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其屋簷 0 平方公尺(0 坪)及雨遮_____平方公尺(約_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三) 主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比例為_____%。

二、第一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包含：

不具獨立權狀之停車空間 門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(機車停車空間、信箱區、管委會使用空間等)。

二、本「星野之森-沐川」共有部分總面積計 5,223.69 平方公尺(1,580.17 坪)不含位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積 4,416.79 平方公尺(1,336.08 坪)；專有部分總面積計 9,644.76 平方公尺(2,917.54 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，其面積係以本「星野之森-沐川」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。
- 四、本契約兩遮面積係根據核准之建造執照圖，並依當時之地政登記規則計算而得；倘有異動或無法辦理產權登記時，因該兩遮面積並未計入買賣價格，買方同意該部分不列入找補項目內，亦不影響本契約共有面積之分配與計算。

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。

一、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(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. 附屬建物陽台部分：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、車位價款：新臺幣____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_____(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，由第一商業銀行股份有限公司(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文件影本(如附件四)予買方。

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，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（如附件五）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、買方同意依工程進度於接獲賣方書面繳款通知七日內，自行向賣方指定之付款地點或銀行專戶，以現金或即期票據一次給付。

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

本契約地下層共四層，總面積 6,362.30 平方公尺(1,924.59 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 4,416.79 平方公尺(1,336.08 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。(法定空地範圍如附件六)

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、本社區 B2 棟第九、十、十一層，其房屋所鄰接已區隔之露臺依現行法令不能辦理所有權登記，買方暨本社區全體區分所有權人同意並約定該露臺由直接相鄰該戶之區分所有權人專用維護管理(如附件七)；上述約定專用之區分所有權人應依賣方之區隔範圍管理使用，且應依相關法令規定管理使用，不得從事任何違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任，且倘違法興建遭主管機關拆除亦與賣方無涉。

六、本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分為全體區分所有權人共有，買方不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為。但買方同意賣方於銷售期間可無償於社區建物之外牆或週邊設置相關標示及廣告物。買方同意本社區永久命名為「**星野之森-沐川**」，並同意賣方得永久無償在本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)、地面等部分設置

任何表彰「星野之森-沐川」及明緯建設股份有限公司所屬企業團、公司之名稱、標誌。該標誌由賣方負責管理維護工作，如有任何損壞，由賣方負責維修；買方並同意賣方於需要時，得進入本社區為上開設置物相關修理維護之工作。

- 七、需架設緩降機設備戶：地上二、三層 B1 戶、地上四、五、六、七層 B2 戶、地上八層 B6 戶、地上十層 A1 戶、地上九層公共露臺，買方應合於法令規定管理使用，並不得妨礙及應無償提供他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、管道間、緩降機及洗窗機基座等)需要維護或維修等作業時，買方同意配合並無償提供出入及架設設備，其位置範圍詳如(附件八)所標示。

買方簽章：_____

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(如附件九)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，但如有造成買方生命、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已於簽訂本契約時於民國 108 年 10 月 30 日前開工，民國 114 年 12 月 31 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，則視同賣方違約，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____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。若買方無故未予結清，賣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。
- 四、若因買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、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍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，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶房屋一切主建物、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，其管線廢及相關費用依下方式處理：
 - (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、本社區屬於無天然瓦斯地區，無法配設天然瓦斯，亦不予配設天然瓦斯，無天然瓦斯相關費用。

買方簽章：_____

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)前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。
- 五、買方同意於簽立本契約同時，簽立委刻印章同意書(如附件十)，供賣方作為辦理各項作業使用。
- 六、買方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第四項之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本契約資料為主，並依相關法令如實填寫。

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。
- 五、買方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及占用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應回復原狀並負損害賠償責任，且買方同意進場裝潢整修前，須依裝潢施工管理辦法(如附件十一)預付裝潢保證金新臺幣參萬元整，並簽立裝潢施工責任承諾書(如附件十二)，作為裝潢時廢棄物清除及相關損害賠償責任之擔保；買方並同意支付依實際施工日期計算每日新臺幣壹佰元整之清潔管理費。

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。
- 三、本社區之共用部分買方同意由「星野之森-沐川社區管理委員會」(下稱管理委員會)統一點收、管理、維護，其所有權應登記為全體區分所有權人共有，買方不得以任何理由占有使用或增建。買方並同意遵守「星野之森-沐川社區管理規約草約」(如附件十三)之約定(以下簡稱規約草約)，如有違反規約草約者，賣方或管理委員會得依規約草約第二十六條「違反義務之處理」規定辦理。
 - 四、本社區地下層停車空間之使用管理權，屬於購買汽車停車位者停車使用，不得作為其他用途。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本契約總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購買房屋面積其地下層應有部分(持分)面積亦未含汽車停車位之應有部分(持分)面積，除防空避難時使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車空間無使用管理權等任何權利，買方並同意遵守「地下層汽車停車位分管協議書」(如附件十四)。
 - 五、買方於購買前已充分瞭解本社區之汽車停車位僅得隨同本社區之房屋所有權一併轉讓。
 - 六、本社區房屋所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，賣方於召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前並完成共有部分移交前，擔任本社區共有部分之管理人。
 - 七、管理委員會或管理負責人應依第二項之約定接收公共設施，逾期未接收者，視為已接收，自通知交屋日起六個月內未成立管理委員會致未能接收者，視為已由全體區分所有權人接收公共設施，賣方不負保管維護之責。
 - 八、有關賣方為提升本棟住戶生活品質於部分公共空間增設之會客、娛樂、休閒等設施、設備，在管委會未完成接收公共設施前，該設施、設備由賣方自行保管維護。

九、本社區公共基金依據公寓大廈管理條例第十八條規定，於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分、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。

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。
- 三、本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)自點交予管理委員會或管理負責人起，負責保固一年；保固期間，買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品等)。
- 四、上述固定及公共設備如因天災、地變，買方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，或不可歸責於賣方之事由所造成之毀損，或買方或管理委員會或其使用人自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任。

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___仟元整，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利息應由賣方返還買方。

四、銀行貸款部分由買方以金融機構之貸款給付，並由買賣雙方另立代辦貸款契約書(如附件十五)。惟買方亦得自行辦理貸款，買方同意書立自洽貸款協議書(如附件十六)，於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

五、未如期辦理貸款：

買方未依賣方通知期限辦理貸款手續、中途不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續或買方向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款者，視同不需辦理銀行貸款，買方同意按照本條第八項約定辦理。

六、買方自願減少貸款金額：

買方少貸金額應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知之日起七日內，以現金或即期票據一次付清少貸金額

予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，應依本契約相關約定辦理。

七、本票簽立：

買方簽具予賣方之擔保本票(包括貸款同額本票及交屋款同額本票)，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項並取得金融機構之貸款後，將擔保本票返還買方。

八、不需辦理銀行貸款：

(一)買方如無需辦理銀行貸款時，應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知之日起七日內，以現金或即期票據一次付清銀行貸款金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，應依本契約相關約定辦理。

(二)買方應同時簽具予賣方交屋尾款同額之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方。

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及相關稅規費、代辦費等後，於本契約房屋所有權移轉登記完成前，買方如欲將本契約轉讓他人，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。(本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂)

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

收取本契約房地總價款千分之____(最高以千分之一為限)之手續費，並繳清因變更名義所產生之一切稅捐、費用及賣方通知之所有款項。除此之外，因信託承購戶更名(不論讓受人為配偶或直系血親)，信託銀行將另收取本契約總價萬分之五更名手續費，亦全由買方負擔。

- 三、買方應使繼受人知悉了解並遵守本契約之一切規定，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，若繼受人未能遵守本契約之一切約定或買方與繼受人間有任何糾紛造成賣方或繼受人之任何損失，概由買方負完全賠償責任，與賣方無涉。

買方簽章：_____

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、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，但買方未依第十四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。
- 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」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 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，並應同時賠償房地總價款百分之____(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。
- 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。
- 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。

第二十六條 特別約定事項

- 一、為維持良好秩序及全體住戶之共同權益，買方同意遵守第十六條第三

項規約草約之約定，並同意由賣方召集區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，執行管理本社區及點收、保管本社區之共用部分、約定共用部分與各項附屬設施設備，管理委員會未成立或未推選管理負責人前由賣方代管。買方同意，自使用執照取得至管理委員會成立或推選管理負責人前，由賣方全權選任管理公司負責本社區之安全警衛及物業管理工作。

- 二、本社區共同使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。
- 三、買方同意辦理交屋手續時，先行預繳以新臺幣每坪每月捌拾元整計收六個月本社區共用部分之管理費用，另購置停車位之住戶亦應預繳六個月之車位管理費，其費用暫定為每部平面式每月伍佰元整，機車位使用管理費每月壹佰元整。(本條款項僅為預定收費標準，管理委員會確定之收費標準依規約之約定、區分所有權人會議之決議或授權由管理委員會訂定之)，並同意自交屋日起，負擔共用部分之管理費，如買方未依賣方通知時限配合辦理各項手續而延遲交屋時，於逾期之隔日起，仍由買方負擔共用部分的管理費。
- 四、買方應依規約草案所訂之標準繳納管理費，賣方未售空屋之管理費按前項標準二分之一計收。
- 五、本社區「星野之森-沐川」因與相鄰之沐嵐、沐松、沐石、沐月等四區公寓大廈共同共用新北市汐止區新台五路二段 238 巷 1 號(以下簡稱沐樂)水箱、給水機械室、總管理處等公共設施，沐樂之使用、管理、維護、修繕，由各區管理負責人或各區管理委員會共同為之，其費用由各區按其共有之持分比例分擔並由管理費支付，本(星野之森-沐川)社區應負擔沐樂之管理及維護等相關費用比例為 17.39%。
- 六、買方同意賣方於進行銷售過程中，可帶看本社區各項公共設施及空間，並設置洽談桌及建築模型，使用區域以不妨礙住戶安全逃生動線為原則，且應善盡維護責任並應於用畢後回復原狀。
- 七、依建造執照加註內容說明如下：社區區分所有權人及社區管理委員會對於社區使用執照之建築基地範圍，依法留設、退縮及設置之前院、

開放空間(頂蓋型開放空間、人行步道、廣場)、公用設備(庭園燈、街道家具)、社區聯外私設通路、社區內擋土設施、排水溝、人行道及人行步道，應負管理維護責任，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

第二十七條 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。

第二十八條 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。

第二十九條 契約及其相關附件效力

- 一、本契自簽約日起生效，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、本契約所定之權利義務關係對雙方之繼受人均有效力。
- 四、本契約正本壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

第三十條 未盡事宜之處理

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或雙方並得另訂書面補充之。

第三十一條 個資保護

因應個資法相關規定，關於本案個資相關約定詳個資保護聲明及蒐集處理利用告知書(如附件十七)。

附件目錄：

附件一：建造執照影本

附件二：房屋平面圖

附件三：車位平面圖

附件四：預售屋買賣價金信託契約書證明暨不動產預售屋價金信託
契約說明

附件五：工程進度暨付款明細表

附件六：法定空地範圍示意圖

附件七：露臺約定專用範圍示意圖

附件八：緩降機設置示意圖

附件九：建材設備說明書

附件十：委刻印章同意書

附件十一：裝潢施工管理辦法

附件十二：裝潢施工責任承諾書

附件十三：社區管理規約草約

附件十四：地下層汽車停車位分管協議書

附件十五：代辦貸款契約書

附件十六：自洽貸款協議書

附件十七：個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

立書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：明緯建設股份有限公司

法定代理人：魯 鳳 雲

公司統一編號：86521319

地 址：新北市中和區中和路 366 號 14 樓

公 司 電 話：(02)8921-9929

不動產經紀業

乙 方：愛山林建設開發股份有限公司

代 表 人：祝 文 宇

統 一 編 號：22190686

地 址：台北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2

電 話：(02)8773-6688

不動產經紀人：沈 順 慶

身分證字號：

證 號：(101)南市字第 00364 號

地 址：台北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2

電 話：(02)8773-6688

中 華 民 國 年 月 日