

【水美慕河】房屋土地預定買賣契約書

立房屋土地預定買賣契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方：崇陽開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

本契約書於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日 (契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：崇陽開發股份有限公司

負責人：周水美

甲方充分明白本【水美慕河】(以下簡稱本建物)房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容，雙方同意簽訂本約，條款如下，以資共同遵守：

第一條：乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。甲方確認乙方及其所委任之銷售人員所使用之各項廣告物(含模型、書圖、現場口語等各項廣告傳播內容)，與本約內容相符，並無虛偽不實或引人錯誤之表示。

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地座落：

新北市淡水區海鷗段 763、764、765、766、767、773、773-1 地號等七筆土地(如因分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依地政機關編定之新地號、新面積為準辦理所有權登記)，基地面積共計 2,699.79 平方公尺(816.69 坪)〈四捨五入，取自小數點第二位(以下同)〉。使用分區為都市計畫內住宅區(四)。

二、房屋座落：

同前述基地內乙方興建之本建物第 戶 樓房屋壹戶(房屋平面圖如附圖一)，建造執照為新北市政府工務局 112 年 8 月 4 日核准 112 淡建字第 00277 號(建造執照影本如附圖五)，總共興建地上十九層，地下五層。

三、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自行增設停車位空間，依建造執照圖說編號地下第 _____ 層編號第 _____ 號之平面式停車位，共計 _____ 位，該停車位無獨立權狀，車位性質及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以車位位置平面圖附圖二位置為準。

其車位規格為：

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺 _____ 位(大車位)

長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺 _____ 位(大車位)

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺 _____ 位(小車位)

長 6.0 公尺，寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺 _____ 位(行動不便車位)

另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 點 _____ 坪)。

(二) 本大樓地下層共五層，汽車停車空間面積為 3,928.67 平方公尺(1,188.42 坪)，占共有總面積之比例 41.81%。

計算式如下所示：

1. 本大樓共有部分總面積計 9,396.94 平方公尺(2,842.57 坪)

2. 停車位空間總面積計 3,928.67 平方公尺(1,188.42 坪)

3. 停車位空間總面積/本大樓共有部分總面積

每位停車位持分 $312/100000$ ，面積計 29.31 平方公尺(8.86 坪)。

汽車停車面積，係指本建物建造執照地下一層至地下五層汽車停車空間，實際產權依停車位應有部分(持分)面積計算。本社區登記汽車停車空間因建築法令規定須留設排風設備、消防設備等相關設備，甲方已完全明瞭且知悉。

(三) 本約除專有部分及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施及停車位之持分共有面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

(四) 甲方已知悉本車位之進出動線、容車尺寸確實符合使用需求，雙方同意，日後不論法令有無變動，均視為符合買賣規格。

甲方確認簽章：_____

第三條：房地買賣面積及認定標準

一、土地買賣面積

(一) 甲方購買本約房屋應有之土地持分面積，計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算並以整數微調之，詳見附件(二)。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) 以甲方所購買上列應持分之土地面積按地政機關之登記規則辦理，其實際權利範圍依地政機關登記後之土地登記簿記載為準。

二、房屋買賣面積：

本約房屋買賣面積(不含汽車停車位)詳見附件(三)。其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。

三、前所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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、本大樓共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■管委會使用空間、■防災中心、■梯廳、■無障礙樓梯、■排煙室、■緊急升降機間兼排煙室、■安全梯、■客梯兼無障礙電梯、■緊急升降機、■消防中繼水箱、■水箱、■溫泉水箱、■台電配電場所、■緊急發電機室、■資源回收室、■垃圾車暫停車位、■臨停車位、■機電設備空間、■電信室、■消防泵浦室、■雨水回收/噴灌機房及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本大樓共有部分總面積計 9,396.94 平方公尺(2,842.57 坪)；專有部分總面積計 9,800.58 平方公尺(2,964.68 坪)。

三、上述共有部分之權利範圍係依買受【該戶專有部分面積】與【全區專有部分總面積】乘以【1-全部停車位持分】之比例而為計算，該戶持有之共有部分面積即本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算之面積。

四、本約買賣標的平面圖詳如附圖一、附圖二以實際登記面積為準。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

一、本約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，其面積應以核准之建造執照平面圖上載有用途之面積為準，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第三條計算之土地面積、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，除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。
- 四、本大樓之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位持分面積，以地政機關登記為準。

第六條：房屋土地買賣總價款

- 一、房屋土地買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整（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）土地價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （二）房屋價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
（含5%營業稅）
 - 1、專有部份：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （1）主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （2）附屬建物陽台部分：新台幣 佰 拾 萬元整。
（除陽台外，其餘項目如雨遮等未列入買賣價格）。
 - 2、共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （三）車位房屋價款計新台幣 佰 拾 萬元整。
（含5%營業稅）
- 二、本約買賣總價款雙方均不得以物價波動或其他因素之影響有所增減。
- 三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依申報當年度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。
- 四、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其房屋土地總價款並不包括本條第一項第三款汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其房屋面積亦

未含本約中汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，已確認並同意對本約中之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。

第七條：付款條件及逾期付款處理方式、貸款約定及撥付

- 一、甲方應繳付乙方房屋土地總價款中屬於各期期款部分之繳款時限，甲方同意按本約附件(一)房地車位付款明細表之約定按期繳付予乙方。付款，除簽約金及開工款外，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之，其中辦理產權移轉應付之期款金額(即銀行貸款)，甲方如不須辦理貸款應於產權移轉送件前支付乙方，自願減少貸款者應於產權移轉送件前支付乙方減貸金額，如須辦理貸款給付應依本約貸款約定內容支付乙方。
- 二、甲方應按乙方或乙方指定人寄發之繳款通知單規定之繳款期限及方式，以現金或即期支票如期如數，逕向乙方指定繳納地點或指定之金融機構專戶，壹次全額繳清(票據以得於「臺灣票據交換所」交換者為限)。
收款行：合作金庫商業銀行股份有限公司東門分行
戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-崇陽開發公司收款專戶
帳號：006235-000 __ __ - __ (共13碼)
支票之抬頭：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-崇陽開發公司收款專戶
- 三、依前項約定，如甲方逾期達七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。任一期期款如未完全給付，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付者，雙方同意依第二十四條違約處罰之約定處理，但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、貸款約定：
本約第六條房屋土地買賣總價款中屬產權移轉前應付之價款依本條規定，甲方得以金融機構之貸款給付，並由甲方委託乙方統一代辦金融機構貸款，其約定條款如下：
(一)本項貸款為甲方應繳房屋土地買賣價款之一部分，屬乙方應收款。

甲方同意全權委託乙方代辦以前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另願出具因本項貸款辦理所需之各項證件、印鑑證明、戶口名簿影本或戶籍謄本、授權書、撥款委託書、代刻及使用印章授權書附件（九）及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓之商業本票予乙方。俟乙方取得貸款後於交屋時交還該本票予甲方。如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。甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約附件（七）「自洽貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。

- （二）甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印鑑章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲核准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額撥付乙方指定帳戶，或由乙方領取以抵付應繳款項，除有違反第十條第四項、第五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，甲方不得以未點交房屋或其他任何理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正，應自乙方通知日起七日內補辦妥當，逾期依第十四條房地所有權移轉登記約定辦理。
- （三）甲方委託乙方代辦本項銀行貸款手續所發生之各項規費、印花稅、手續費、查詢費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士服務費與其他稅費等，應依乙方通知之繳款時間內一次交付乙方或乙方指定之代辦人。
- （四）甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約附件（六）「代辦抵押貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- （五）前款由乙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：

1、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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- (2) 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。
- (3) 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、甲方本戶預計向金融機構貸款係屬：首購第二戶第三戶(含)以上。甲方同意，貸款成數依中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定。

甲方確認簽章：_____

- (六) 甲方在未付清除「交屋保留款 - 交屋結算款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- (七) 本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由甲方負擔。
- (八) 有關金融機構核撥貸款之利息，由甲方負擔。但於乙方通知交屋日(以乙方寄發交屋通知函之郵戳為憑)前之利息應由乙方返還甲方。

(九) 甲方同意於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第四項、第五項或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前述貸款予乙方，否則，視同甲方違約。

(十) 甲方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以乙方實際兌換成新台幣幣值（依實際結匯水單為準），為乙方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由甲方自行負擔之。

第八條：履約保證機制

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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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

(一) 本預售屋將價金交付信託，由合作金庫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。

(二) 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，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供前項之信託契約影本予甲方如附件(十四)、附件(十五)。

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，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業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：地下室、法定空地、屋頂平台及露台使用方式及權屬

一、地下層停車位

本大樓地下層共五層，總面積 6,502.78 平方公尺(1,967.09 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 3,928.67 平方公尺(1,188.42 坪)，由乙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

本大樓一樓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、屋頂平台及突出物

本大樓共有之屋頂突出物及屋頂平台為全體區分所有權人共有，並為全體區分所有權人共用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、本大樓依法得為約定專用部分之露台，其使用權歸屬如下：

二樓、十六樓之露台依附圖四所標示之區隔範圍內，約定各該住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

五、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並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。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

一、本約買賣建物之專有部分、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並依經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關之主要建材、設備及設施等，詳如附件（四）「建材設備說明」所載。

- 二、本約買賣設施之公共設施部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，乙方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就一樓門廳、管委會空間、車道等、各層樓梯廳、各方向立面材質、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並依經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。
- 三、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，有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級應依本約附件（四）「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。除特約事項約定或經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件（四）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。
- 四、乙方建造本大樓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。
- 五、前項材料檢測，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。
- 六、乙方如有違反前五項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 七、有關銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管工程及遮斷閥設備，基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請安裝。

第十一條：開工及取得使用執照：

- 一、本大樓之建築工程應在民國 113 年 5 月 10 日之前開工，民國 120 年 9 月 30 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。但若有下列情事之一者，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乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如提前完工時，甲方無異議，並應依本約第十四條之約定辦理。
乙方如有逾期前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按本案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，雙方同意依違約之處罰

規定辦理。

- 三、除另有約定外，本大樓悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工以竣工圖為準。甲方不得對本大樓之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方為其將來加蓋之準備或違建之施工。甲方於交屋後若不依法令之規定，擅自於房屋內、外增加樓地板面積或其他違建，而受主管機關任何之處分時，概與乙方無涉。
- 四、本大樓之台電配電室、發電機室、蓄水池、自來水管、污水管、瓦斯管、電信弱電管、消防管及消防設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。倘因電力公司、自來水公司、瓦斯公司、政府相關機關等正式設計另指定位置及增設時，甲方同意設置。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應先經乙方同意並依附件（五）之「工程變更確認特約條款」規定辦理，於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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，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，詳如附件（五）之「工程變更確認特約條款」。如需主管機關核准時，乙方應依規定申請，且因而產生之各項費用由甲方自行負擔，否則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。
- 二、甲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、公共設施或影響上下樓層或乙方認為有影響本建案之施作工程期限、法令有限制規定等，甲方均不得以任何理由要求變更。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起三十日內提出追加減帳(均各收取百分之五營業稅)，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加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，甲方得於交屋款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- 四、如因甲方違約致退戶退款時，其室內已辦理變更部分需回復原狀（格

局、建材設備)，其所需費用概由甲方支付，乙方得自甲方可領取之款項內扣除，甲方絕無異議。

- 五、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約附件（十二）「裝潢施工管理辦法」規定。
- 六、乙方為維護本社區整棟建物精緻格調，經建築師核准得保有外觀及公共設施修改權利。

第十三條：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、甲方應依乙方通知期限內到場驗收，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，甲方就本約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應全部載明於驗收單上，乙方應於雙方合意之期限內完成修繕。乙方同意甲方得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，但甲方應於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後，即依本約附件（一）「房地車位付款明細表」之約定支付交屋保留款。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用（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，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
 甲方 _____ 乙方崇陽開發股份有限公司，負擔。
(未約定者，由乙方負擔)

甲方確認簽章： _____

第十四條：房地所有權移轉登記

- 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。惟甲方若有違反本條第四項、第五項及第七項，致登記時程延

後，則不受本條期間之限制。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

- 二、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。惟甲方若有違反本條第四項、第五項及第七項，致登記時程延後，則不受本條期間之限制。雙方並同意房屋部分依房屋評定現值為申報移轉房屋之現值，並於甲方全部履行本約內容後，由乙方將房屋產權移轉登記予甲方，以上所述雙方各無異議。
- 三、乙方違反前二項之規定，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。
- 四、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）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，並應開立受款人為乙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乙方。
 - （三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理之，詳附件（八）「代辦所有權移轉登記委託書」。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日起七日內提供及繳納，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。
- 六、甲方即為本約房屋土地之產權登記名義人，為便於辦理本約房屋土地產權之有關事項，甲方同意簽立附件（九）「代刻及使用印章授權書」乙份交付乙方，同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。
- 七、有關本約房屋土地之產權移轉登記及辦理貸款手續，日後如需甲方出

面或補蓋印章與出具證件時，甲方須配合辦理，不得藉故刁難或延遲，否則因延遲所生之損失均由甲方負責賠償。

八、乙方依本條第一項約定，辦理土地現值申報予甲方後，如雙方同意提前移轉登記予甲方時，甲方保證仍依本約履行各項義務，如違反本約規定或故意造成乙方權益受損時，應負所有民刑事上之法律責任，並賠償因此所受之損失。

第十五條：通知交屋期限及交屋事宜

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二) 乙方就本約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (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。
 - (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、甲方應繳清本約所定全部價款(含交屋保留款)及應負擔之各項稅捐費用，以及因逾期付款加計之滯納金，費用如以票據支付，應於交屋以前全部兌現，並取得乙方開具之交屋憑單後，始得遷入。乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙，本約則無需返還。
- 三、甲方應配合乙方通知辦理交屋，交屋範圍為該戶之主建物、附屬建物及停車空間。甲方同意本社區之所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統由社區管理委員會接管維護，甲方不得以社區公共設施設備未交付管理委員會為由而遲延本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
- 四、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費；另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

- 六、甲方於完成交屋手續前不得使用本約房屋進行裝修，若因而與乙方或其指定之人員發生糾紛時，甲方應負全部法律責任。若甲方於履行本約各項義務後、完成交屋手續前欲接管使用本約房屋，甲方同意點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。
- 七、甲方於受領本約房屋時，就受領當時所存在之瑕疵，得列明項目，請求乙方修繕，但若因可歸責甲方或該瑕疵係不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。
- 八、本約之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

第十六條：共有部分點交及公共基金、管理基金之規定

- 一、乙方應擔任本建物共有部分管理人，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、乙方於完成管理委員會之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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或推選管理負責人，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。自此乙方均解除保管責任，嗣後均由管理委員會或推選管理負責人負責公共設施之維護。移交時如發現有瑕疵，乙方應負責修繕。
- 三、甲方同意自完工之日起由乙方或其指定人暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止。本社區全體住戶應於召開第一次區分所有權人會議時成立管理委員會，如非乙方因素而無法成立時，甲方同意乙方或其指定人得逕行終止擔任管理人。
- 四、乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，被選任為管理委員之區分所有權人應於乙方或乙方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，如管理委員會或管理負責人逾期點交，則以第一次區分所有權人會議召開屆滿三個月之日，視同點交完成。之後本社區公共設施設備

之危險負擔概由管理委員會自行承擔，並由管理委員會自行委託專業之物業管理公司辦理社區公共設施設備維護工作，乙方不負保管及其他責任，並視為乙方對本約應履行之義務已全部履行，甲方無任何異議。

五、甲方同意，乙方為協助社區經營管理，自管理委員會成立起算二年期間，物業管理人員薪資由乙方支付。社區管理維護費用(包含但不限於清潔費用、公共設施水費、電費及設備維護與耗材之費用...等費用)由甲方與其他住戶共同分擔。

六、公共基金：

(一) 乙方申請使用執照時依「公寓大廈管理條例」規定提撥之社區公共基金，於區分所有權人推選組成之管理委員會完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，併同全體區分所有權人交屋時預繳之管理費餘額移交管理委員會。

(二) 溫泉管理維護基金：水權移轉管理委員會時，乙方依溫泉管理機關審查核定之每年「溫泉管理費金額」，支付十年維護費給管理委員會，自即日起由管理委員會負管理維護之責任。

七、管理費：

(一) 為維護本大樓之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意委由乙方自乙方通知本大樓第一戶交屋日起設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司(以下簡稱物管公司)代為執行管理服務工作。代管期間(即未成立管理委員會前)管理中心之人事、清潔、機電等之支出費用由甲方與其他住戶共同分擔。乙方基於實際管理運作之需要得預估管理、維護費用，甲方同意於乙方通知繳交本約第十八條第三項費用時預繳半年期管理費(住宅每坪每月新台幣 100 元整；汽車停車位每位每月以新台幣 500 元整計算；每戶每月溫泉維護管理費 300 元整)，本款為預收款，據以支付乙方於代管期間所發生之管理維護費用，代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算，若有透支則暫由本條第九項各戶所繳付之管理基金抵付，並俟管理委員會成立後進行結算移交。

(二) 專有部分各戶室內溫泉及管理維護費每度新台幣 20 元整，溫泉

取用收費依實際管理維護收支狀況調整之。

八、雙方同意自交屋日起，各戶之水電費、清潔費及其他費用，由甲方負擔；另共有部分管理費由全體區分所有權人共同負擔。

九、為使本大樓永續完善管理，甲方同意於乙方通知繳交本約第十八條第三項費用時繳付管理基金，依權狀登記總面積住宅每坪新台幣 300 元整、汽車停車位每位新台幣 2,500 元整，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施後，無息移交予本建物管委會。

第十七條：房屋保固期限及範圍

一、本戶房屋部分：

(一) 本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，依下列約定計算保固期。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方做為憑證。

(二) 保固年限：

1、乙方針對結構部分（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。

2、固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線等）負責保固一年。

3、未涉及結構部分之防水部分（如屋頂防水、窗框防水、浴廁防水、給排水管漏水及外牆漏水等）負責保固五年。

4、前三日期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

5、電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、免治馬桶蓋、多功能暖風機等依各項設備製造商所出具之產品保證（固）書所載期限內提供保固。

(三) 除外條款：若因甲方使用、維護不當或裝修破壞（如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、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（如戰爭、天災地變等）等非可歸責於乙方之事由而毀損者，應由甲方自行負責，乙方不負保

固及任何法律責任。另保固期間應負擔之石材保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料、石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等）應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。

- 二、公共設施部分：比照前項約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料、石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等）應由社區管理委員會負責，不在乙方保固範圍。
- 三、甲方或大樓管理委員會於前述保固期間屆滿後，如需乙方提報維修服務時，應依乙方或乙方協力廠商之報價自行支付維修費用。
- 四、因正常使用所造成之自然耗損或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）以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。
- 五、其他規定：乙方如需對本大樓之工程設備或其他客戶予以保固修繕而需進入甲方房屋內檢修時，甲方應同意乙方進入檢修，倘因檢修而損壞甲方之裝潢設備者，乙方應負責修復。

第十八條：稅費負擔與相關費用之約定

甲、乙雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、本約買賣房地之工程受益費、都市建設捐及其他各項稅費，於房地所有權移轉前由乙方負擔，房地所有權移轉後，則由甲方負擔；並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔，惟若法令有變更時，乙方得依變更後之規定辦理。
- 三、甲方應負擔之稅費及費用：辦理產權移轉者須負擔登記規費、印花稅、契稅、地政士服務費等；辦理貸款者需另負擔抵押設定之規費、書狀費、保險費、地政士服務費等。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。以上費用甲方應依乙方指定期限內預繳予乙方，於交屋時依實際費用結算，雙方同意多退少補。
- 四、相關本約所定各類產權登記手續依第十四條之規定，甲方應於接獲乙方或乙方指定之地政士通知之日起七日內提出各項必備證件至指定地

點簽名蓋章，並於乙方通知之繳款期限內將應繳納之各項預估稅費存入乙方指定之銀行帳戶或繳付乙方，俾便辦理所有產權登記作業。逾期依第十四條房地所有權移轉登記約定辦理。

- 五、如依法須辦理公證者，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、水電費以交屋日為準，該日前由乙方負擔，該日後由甲方自行負擔；自乙方送達通知辦理交屋之日起三十日後，不論甲方是否辦理交屋或遷入使用，且不論其登記名義為何人，均應由甲方自行負擔水、電基本費。

第十九條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、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，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。（無論其收據之抬頭是否甲方名義，甲方均願負擔）。
- 二、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。（無論其收據之抬頭是否甲方名義，甲方均願負擔）。

第二十條：契約轉讓條件、共同承買

- 一、自本約簽訂日起，甲方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、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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，於換約時一次付清，其因轉讓所產生之稅費及相關規費，由甲方自行負擔。其受讓人則需繼受甲方已履行本約各條款項之效果；否則其轉讓對乙方不生效

力，且因其自行轉讓所造成之損害由甲方負擔全部賠償責任。

四、如有前述主約轉讓予第三人之情形時，本約第十二條之變更設計，新舊約主體合計，仍以一次為限。

五、甲方依本約所取得之權利，非經乙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乙方不生效力。

六、甲方有數人共同承買時，對本約之履行應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者（姓名： ），乙方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，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，對於甲方全體均產生送達效力。

第二十一條：裝潢施工約定

為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，甲方同意於乙方辦理交屋後，進場裝潢前，向乙方指定之管理單位，辦理裝潢施工申請且簽訂「裝潢工程切結書」詳附件（十一），同時需遵照「裝潢施工管理辦法」詳附件（十二）。並預繳以下款項：

- 一、每戶裝潢保證金新台幣 100,000 元整，俟裝潢完畢後，經乙方或乙方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任崇陽開發股份有限公司代收。
- 二、裝潢（修）戶承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳 180 日環境維護管理費，計新台幣 18,000 元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起 180 天內每日新台幣 100 元整，180 天以上至完工日止每日新台幣 200 元整，甲方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算找補。

第二十二條：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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之日前負責排除、塗銷之。但本約有利於甲方者，從其約定。

二、有關本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。

第二十三條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令或不可抗力之事由，致本約標的物不能興建或無法交付時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息退還甲方，甲方不得另外要求其他損害賠償。

第二十四條：違約之處罰

- 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」之規定者，甲方得解除本約。
- 二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併返還，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。但該賠償款之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、如甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價百分之_____（最高不得超過百分之十五）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，甲乙雙方並得解除本約。
- 五、甲方全部或一部分價金以票據抵付時，如有退票情事，視同甲方未依約付款，同意乙方依本條規定辦理。
- 六、甲乙雙方當事人除依第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 七、甲方違約應由乙方收回本約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中者，甲方應配合及提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方完成各項收回本約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處理外，並同意乙方亦得按附件（九）「代刻及使用印章授權書」之授權完成本條之手續。
- 八、甲方違約時如本約房屋土地產權已過戶予甲方，但乙方仍保有居住管理使用權，甲方不得擅自進入。

第二十五條：住戶規約

本大樓為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管委會前願遵守本買賣建物【水美慕河】住戶規約之約定，詳如附件（十）。事後如住戶之間另修定本建物

之規約時，甲方亦應以本買賣建物【水美慕河】住戶規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【水美慕河】住戶規約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。

第二十六條：個人資料

- 一、因應個人資料保護法相關規定，關於本買賣標的個資相關約定詳附件（十三）之個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。
- 二、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 三、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第二十七條：質押禁止

除本約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利或金融貸款，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，甲方應負擔乙方所受之損害賠償責任。

第二十八條：契約效力

- 一、雙方同意本約各項買賣條件、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約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準；如有口頭約定或文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應於簽訂本約時一併提出，並以書面文字方式列入本約，並由雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之。甲乙雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各條規定及本約所有之附件所載為準。惟本案之透視圖、模型、公共設施照片參考圖，係以寫意手法表現，乙方保有美化修改權，概依主管機關核准之執照及圖說，並經建築師確認之圖面為準。

甲方確認簽章： _____

- 二、本約自簽約日起生效，本約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓

人、承租人或其他使用人。

第二十九條：實價登錄

甲、乙雙方知悉應依法向主管機關申報登錄實際交易之相關資訊，預售屋代銷業務應於訂本約之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。並同意委任乙方指定承辦本案之地政士就本買賣案件代理申報實價登錄交易資訊。

第三十條：本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附件、附圖對雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此無法辦理產權登記及貸款經乙方催告後，逾期無法配合時，視為甲方違約。

第三十一條：合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸訴訟時，則以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條：甲方同意按本約所載之地址，做為甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。甲乙雙方一方如有變更地址連絡處所，應即時以書面掛號通知他方改正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址通知而無法送達或他方拒收或無人收致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

第三十三條：疑義之處置

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。

第三十四條：特約事項

一、本基地毗鄰地新北市淡水區海鷗段 718-4、718-12、718-13 等三筆地號為國有土地，乙方規劃綠美化景觀依照政府機關規定辦理使用，甲方知悉了解並同意，乙方或本社區管理委員會(以下簡稱管理委員會)與國有財產署北區分署簽訂新北市淡水區海鷗段 718-4、718-12、718-13 等三筆地號土地綠美化及代為整理維護環境之國有非公用土地委託管理契約，由乙方或本社區管理委員會於將來契約期滿申請辦理續約作業，不得以區分所有權人會議決議變更、撤回或停止且同意不對乙方為任何權利主張。

- 二、本基地於新北市淡水區海鷗段 773 地號開發之溫泉井(水權狀號:第 F1032077 號)，目前開發水權狀登記所有權人為乙方:崇陽開發股份有限公司，乙方將來於社區管委會成立後，得將水權狀所有權人轉移登記為本社區管理委員會，並由管理委員會負責後續溫泉井之管理維護之各項費用與責任。
- 三、甲方、甲方之繼受人同意授權委由社區管理委員會為統一代表人，辦理日後水權移轉登記、展延(每兩年需辦理展延一次)作業之相關事宜。
- 四、本大樓管理委員會因申辦溫泉水權移轉作業(包含但不限於將來申請延展水權等行政作業)，須甲方、甲方之繼受人、區分所有權人或土地共有人協同配合辦理用印時，甲方、甲方之繼受人、區分所有權人或土地共有人均同意無條件配合辦理並於相關文件用印，以便社區溫泉水權得以繼續提供本社區使用，
- 五、如因甲方、甲方之繼受人、社區管理委員會、區分所有權人或土地共有人未能配合辦理而影響溫泉水權或使用時，甲方同意不對乙方為任何權利主張。
- 六、倘因地質、溫泉水流變化或相關主管機關或法令變更使溫泉水量噸數減量、枯竭、水質或水溫檢測變異等不可抗力因素，致無法續供溫泉井予甲方使用時，乙方不負永久保證責任。
- 七、本大樓之裝飾柱由區分所有權人及大樓管理委員會共負維護管理責任。
- 八、本基地為都市計畫內法定山坡地基地內設置退縮人行步道、滯洪沉沙及排水溝等水保設施，應由區分所有權人及管理委員會應負起管理維護之責任。
- 九、本基地依法留設供不特定民眾使用之開放空間範圍(詳附圖三)，區分所有權人及社區管理委員會均不得以區分所有權人會議決議變更或取消，並且不得為約定專用。

甲方確認簽章：_____

第三十五條：未盡事宜之處置

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解

決之。

第三十六條：本約壹式貳份，自簽約日起生效，乙方應將契約正本壹份交付予甲方收執。

本約之附件、附圖視為本約之一部分，甲乙雙方同意本約不加蓋騎縫章，與本約具同等效力。

一、附件

- 附件（一） 房地車位付款明細表
- 附件（二） 土地買賣面積表
- 附件（三） 房屋買賣面積表
- 附件（四） 建材設備說明
- 附件（五） 工程變更確認特約條款
- 附件（六） 代辦抵押貸款委託書
- 附件（七） 自洽貸款協議書
- 附件（八） 代辦所有權移轉登記委託書
- 附件（九） 代刻及使用印章授權書
- 附件（十） **【水美慕河】**住戶規約
- 附件（十一） 裝潢工程切結書
- 附件（十二） 裝潢施工管理辦法
- 附件（十三） 個資保護聲明及蒐集處理利用告知書
- 附件（十四） 價金信託說明書
- 附件（十五） 價金信託契約影本

二、附圖

- 附圖一、房屋位置平面圖
- 附圖二、車位位置平面圖
- 附圖三、一樓全區平面圖
- 附圖四、露台約定專用範圍圖
- 附圖五、建造執照影本

第三十七條：銷售仲介

本約買賣經由 _____ 先生／小姐仲介銷售，有關本買賣標的在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，甲方業已了解並確認並無契約以外任何說明及承諾，如有口頭約定或文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應於簽訂本約時

一併提出，並以書面文字方式列入本約，並由雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。銷售仲介人員之任何承諾或贈品，應載明於本約內，始生效力。

立契約書人：

甲 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
電 話：(H) (O)
(M)

電子信箱 E-mail：

乙 方：崇陽開發股份有限公司
負 責 人：周 水 美
統 一 編 號：53777986
地 址：台北市中山區南京東路三段 21 號 9 樓
電 話：(02) 2516-5533

不動產經紀業

公 司 名 稱：
負 責 人：
統 一 編 號：
通 訊 地 址：
電 話：

不動產經紀人： 簽章

經紀人字號：

銷 售 人 員：
身 份 證 字 號：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日