

房屋暨土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：愛山林建設開發股份有限公司
宜程建設股份有限公司
上境實業有限公司

茲為【市政官邸2號】建案(以下簡稱本大廈)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)，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）

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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市三重區五穀王段 160、161、162、163、164、165 等 6 筆土地，面積共計 3667.64 平方公尺（1109.46 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【市政官邸 2 號】編號第_____棟第_____樓房

屋 壹 戶 住宅 店鋪，為新北市政府工務局核准 112 年 6 月 9 日 112 重建字第 214 號建造執照詳如【附件七】（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如《附圖一》）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第 層 平面式 機械式 其他 ，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，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 2.1 公尺；長 公尺，寬 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），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，依第二目之比例計算之（計算方式如【附件一】所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如《附圖二》）。

(二) 停車空間面積占共有部分總面積之比例，為 /100 萬。

(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 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【市政官邸2號】編號第 棟第 樓房屋 壹 戶 住宅 店鋪，其土地持分面積 平方公尺（ 坪），應有權利範圍為 /100 萬，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 14778.86 平方公尺（4470.61 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、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)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_X平方公尺(X坪)及雨遮_X平方公尺(X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_____％。

三、前二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、走道、樓梯間、電梯間、■電梯機房、電氣室、機械室、■管委會空間、受電室、泵浦室、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、健身房、交誼室、管理維護使用空間、■垃圾車位、■垃圾儲藏室、■電信機房、發電機、■緊急發電機房、■無障礙戶外安全梯、■戶外安全梯、■台電配電場所、■泳池機房、■梯間、■雨水回收機房、■消防機房、■排煙室、■機房、■梯廳、■緊急升降機、■無障礙升降機，及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本大廈共有部分總面積計 14727.83 平方公尺 (4455.16 坪)；專有部分總面積計 14778.86 平方公尺 (4470.61 坪)。

三、前款共有部分之權利範圍計算方式詳如【附件三】房屋、汽車停車空間面積說明所載，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，其面積係以本大廈共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

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。

二、依第三條計算之土地面積、主建物或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（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

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、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____佰元整。

（一）專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____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____佰____拾____元整。

三、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

一、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。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，詳如【附件六】。

二、本預售屋委由中國建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、工程查核之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均在於賣方提供之建築經理委任契約。

三、有關買方、賣方與受託人之權利義務關係，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

四、付款方式

1、以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：

銀行：

帳號：

2、以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予賣方之支票上

憑票支付指名：_____

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__（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契約影本予買方。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

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。
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

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。
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

本契約地下層共五層，總面積 11252.70 平方公尺（3403.94 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 6837.48 平方公尺（2068.33 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。

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四之建材設備

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應在民國 112 年 12 月 26 日之前開工，民國 121 年 03 月 25 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，每逾一日應按已繳本契約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 建築設計變更之處理

- 一、建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及電量配置依法不得變更。
- 二、除第一項工程外，其餘變更僅限買方退訂建材設備、隔間、給水端點、排水端點（機電端點則可增設、變更、位移），並應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，以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。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____日內提出減帳，以書面通知買方簽認，於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買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。

第十三條 驗收

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。

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。

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，由賣方負擔。

第十四條 房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、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。

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，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。

五、第一款、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。

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。

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。

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(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固三年，設備部分(如抽油煙機、烘碗機、檯面式瓦斯爐、電子爐等家電設備)，由賣方或供應廠商負責保固一年。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。除外條款:若其損壞係可歸責於買方之正常耗損，例如:水電開關、燈具之損耗、壁面之汙損或伸縮細紋等。另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)以及植栽維護應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。
- 二、交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方室內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款之規定，買方應同意修繕者進入室內進行修繕，惟該修繕者應負責修復因此所破壞之部分，並清理現場回復原狀。但該戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線孔、維修口等，買方同意不設置固定裝潢之物件，否則如因須修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 三、本契約房屋未涉及結構之防水部分，賣方負責保固壹拾年。
- 四、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。
- 五、若買方交屋後自行裝修變更之部分，將不列入保固範圍；前述各款

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台幣：____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬元整，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。

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。

第二十條 房地轉讓條件

- 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 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、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。
- 二、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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條之一 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。

第二十六條 分管範圍約定

- 一、本契約地下一層至地下五層停車空間扣除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外，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之汽車停車位承購戶，詳如《附圖二》，買方同意由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。唯遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其本契約總價並未包含汽車停車位之價款，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括管理使用權。
- 三、本大廈地下一層至五層，賣方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置），須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。
- 四、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，買方不得據此對賣方為任何主張或請求，並由本大廈區分所有權人、管理負責人及本大廈管理委員會負責管理維護及修繕事宜，詳如《附圖三》。
- 五、露臺、法定空地部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用權，詳如《附圖四》、《附圖五》，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，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。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。
- 六、法定空地、二樓露臺及屋頂平臺等，買方同意賣方得於適當位置規劃放置本大廈公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、外牆清潔及其它設備等用途，買方及本大廈區分所有權人均據此了解並無異議。
- 七、本大廈屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，相關使用，應合於

- 法規，不得擅自加頂蓋或作為他用，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，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。
- 八、本大廈地上一層商業使用空間樓高 6 公尺，不得違規使用，任意加設夾層違建，如有違反，該承購戶應無條件拆除。
- 九、為提昇本大廈使用品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 十、本大廈之外觀立面、樓頂平台、**游泳池**、公共空間等，除本契約另有約定外，本大廈全部之區分所有權人應依建造執照及賣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、自行增建或其它類似之行為。
- 十一、日後本大廈因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本大廈部分區分所有權人之陽台、露臺或專有部分裝設相關設備，買方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本大廈外牆、公共空間或逃生時使用相關設備（**如洗窗機、緩降機……等**）。
- 十二、買方明確知悉並同意，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，買方不得要求變更設備位置。
- 十三、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及六十五歲(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。
- 十四、買方已充分瞭解本條「分管約定」之使用代價，業由賣方於出售本大廈各戶房屋時已在各戶(含車位專用權)之買賣價金內予以調整反應，買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。
- 十五、本大廈入口之門廳、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等，買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。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，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

- 十六、買方同意賣方為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得以任何方式(如買方於區分所有權人大會表決贊成禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或授權管委會禁止賣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、同意向賣方收費之相關議案等)向賣方收取任何費用或阻撓。
- 十七、本條第一至十六項約定自買方訂立本契約時起成立，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房屋轉讓第三人時，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，買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。
- 十八、以上分管約定，業經買方充分認知，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。

買方：_____ (簽章)

第二十七條 特約事項

- 一、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 二、雙方合意於附件(二)『付款明細表』中銀行貸款部分，買方無論是否辦理貸款，皆應於賣方通知辦理對保手續時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」、免除作成拒絕證書之擔保本票壹紙(票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額)，其到期日授權賣方以本契約房地產權登記日填載。如賣方未如期收到不辦貸款之期款、貸款金額或買方因任何原因未能貸得款項時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得終止本條之授權或否認其授權之效力。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。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，但如

買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或依本契約第八條之約定處理。

三、買方若未依本契約第十八條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，視為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，應於賣方通知辦理對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並依本契約第二十七條第二款開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方；賣方於取得本契約房屋契稅單時，另行通知買方繳交其餘半數未繳金額予賣方。如買方逾期繳納上開款項，應依本契約第八條之約定辦理。未於期限辦竣貸款者，如嗣後買方擬再行辦理貸款，應另行徵得賣方之同意，始得再辦理貸款。

四、買方自洽貸款：

(一)買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，且配合賣方指定代書辦理以外，買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，且配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，逾期未完成致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者係可歸責於買方，依本契約第二十七條第三款之約定辦理，買方對此充分瞭解並表示同意。

(二)買方應於賣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賣方。買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓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賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為不辦理金融機構貸款，並依本契約第二十七條第三款之約定辦理。

(二)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

五、金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定：

(一)中央銀行民國 112 年 6 月 15 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，但相關規定仍須視買方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，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 7 成。
 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： 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。)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。
- (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，應依本契約第十八條第二款第三目之規定辦理。
- 六、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。
 - 七、買方應於賣方通知驗收日起七日內，配合辦理驗收手續，不得藉故拒絕或延遲辦理驗收。但可歸責於賣方時，不在此限。
 - 八、為打造本大廈優質生活環境並提供完善居住品質與服務，以營造社區整體價值，買方知悉除依本契約第十六條第一款之約定，自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費外，另同意本大廈之維護管理工作，於首批通知交屋日或賣方公告代管日起(以後到者為準)一年內（一年管理維護期間，下稱代管期間），由賣方或賣方指定之第三人為之，代管期間屆滿後即交由管理委員會負責管理維護。雙方同意買方於代管期間，除物業管理費（包括但不限於聘僱總幹事等管理服務人員及保全人員等費用）由賣方負擔外，其他社區公共水電費用、清潔費用、一切委外執行費用（包括電梯等機械、機

電設備需修繕或定期保養、保險等)、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用及經常性所必要支出費用……等,均由管理維護基金支付。

九、為維護本大廈之良好品質及全體區分所有權人之共同權益,買賣雙方特別約定於第二十二條第四款買方預繳約定稅費時,買方應同時繳納陸個月管理維護基金予賣方,以利賣方支付代管期間內所生之費用。賣方則應於本條第八款代管期間屆滿後結算該管理維護基金,若有餘額併同公共基金無息移交給管理委員會統籌運用,若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。本建案取得使用執照後之買方亦應依前述約定繳納管理維護基金予賣方,不受代管期間結束之限制,由賣方併同上開已收取之管理維護基金無息結算移交管理委員會。買方應繳付之管理維護基金計算方式約定如下:

(一)住宅每月每坪新台幣 80 元;

(二)店舖每月每坪新台幣 80 元;

(三)每個平面汽車停車位每月新台幣 800 元。

十、共有部分設施於依本約第十六條點交時,若有經檢測後有瑕疵之情形,賣方應依約進行修繕,如上開檢測功能正常無誤後,而管理委員會或選任管理負責人卻藉故以未修繕完成拒絕點收,或逾期不為檢測點收或檢測點收未完成,且區分所有權人就共有部分皆已實際使用或管理委員會、選任管理負責人已實際管理維護共有部分時,管理委員會或管理負責人應於七日內補行點收接管移交程序,並已確實知悉公庫代收之公共基金於點收接管移交程序後始能撥付。

十一、雙方同意於本契約第十二條第二款期限經過後,若買方要求再次變更,經賣方考量不影響全區工程進度而同意者得辦理變更,每次變更加收工程管理費用新台幣壹萬元整。

十二、買方明確知悉並同意,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,買方不得要求變更設備位置。

十三、本大廈地下一層至五層,賣方預留電動車位充電電源線路及線架,停車位專用使用權人須自費裝設充電樁(爾後自行增設充電樁之車位,其設備必須支援 OCPP 系統)。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護,日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁

裝設位置)，須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。

十四、平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣（靠牆（柱）兩側之車位則以靠牆（柱）邊之車位線外緣至另一側車位線中心點）。而停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，因此買賣雙方特別約定：停車位以位數計算數量。

十五、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：

- （一）本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更暨申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。
- （二）稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。
- （三）水、電、天然瓦斯之申請或變更。
- （四）本契約書之用印之用。
- （五）解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- （六）買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之主張，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。
- （七）買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得藉詞撤銷、終止授權或影響本款所列各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本款授權之成立，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。

十六、連帶責任約定

- （一）買方如為未成年人時，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賣方後始得簽約，其法定代理人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任。
- （二）買方若指定第三人為所有權登記名義人時，應由買方及指定第三人以書面告知賣方，否則賣方皆不受其拘束，賣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）買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）若有前三目情形者，買方之法定代理人、指定登記名義人或繼受人視為買方之連帶債務人。

(五) 買方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買方並指定(姓名：_____)為送達代收人，買、賣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。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)。

十七、公共空間規劃之美化工程，買方同意相關設備由賣方依現況逕行交付本大廈管理委員會或管理負責人負責管理、維護及收益等事宜。本項之美化工程或相關設備純屬賣方好意施惠予全體區分所有權人所共有，故不計入買賣價金內，交付後概由本大廈管理委員會或管理負責人自行處理。

十八、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。

十九、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

二十、本契約之一切規定(例如買方已依第十二條之規定向賣方提出並完成簽定變更設計內容或已確定不辦理變更設計等)，對於買、賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，買方如轉讓本戶房屋、汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。

二十一、雙方瞭解並同意本房屋、汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍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。

買方：_____ (簽章)

第二十八條 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。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 通知及送達

買賣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。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

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。

附 件：一、房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明

二、付款明細表

三、房屋、汽車停車空間面積說明

四、建材設備說明

五、住戶管理規約草約

六、不動產開發信託說明影本

七、建造執照影本

附 圖：一、房屋平面圖

二、停車空間平面圖

三、共同使用範圍示意圖

四、露臺分管範圍示意圖

五、法定空地分管範圍示意圖

立契約書人

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：

同戶籍地址

連絡電話：

行動電話：

傳真電話：

電子郵件：

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：

買方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證統一編號：

賣方 (姓名或公司名稱)：愛山林建設開發股份有限公司

法定代理人：祝文字

公司統一編號：22190686

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2

公司電話：(02)8773-6688

賣方 (姓名或公司名稱)：宜程建設股份有限公司

法定代理人：池艾瑜

公司統一編號：90673013

公司地址：新北市三重區五谷王北街 58 巷 28 號

公司電話：(02)2999-1959

賣方 (姓名或公司名稱)：上境實業有限公司

法定代理人：張境在

公司統一編號：52559060

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 6 樓之 1

公司電話：(02)2777-4316

不動產經紀業：

名稱：丰雲廣告有限公司

公司統一編號：54025529

代表人：祝藝

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 6 樓之 1

公司電話：(02)2777-4316

不動產經紀人：(簽章)

不動產經紀人：

證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日