

土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方：許炳崑 (以下簡稱乙方)

茲為『碧瑤敦澧』(以下簡稱「本社區」)所座落基地預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意訂立本土地預定買賣契約書(以下簡稱「本契約」)，本契約於中華民國_____年____月____日經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)。

【甲方簽章確認：】

【乙方簽章確認：許炳崑】

第一條：廣告之效力

一、乙方應確保廣告內容之真實，本預售土地之廣告宣傳品及位置示意圖，為本契約之一部分。

第二條：預定買賣標示

一、土地坐落：新北市新莊區副都心段一小段228、231、242地號等三筆土地，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號為準。使用分區為都市計畫內「第二種住宅區」。

二、本社區基地面積為2967.03平方公尺(計897.53坪)。

第三條：土地之出售面積及認定標準

一、土地持分面積：

(一) 甲方所購買本社區編號第_____棟_____樓房屋(以下簡稱「本戶」)，計_____戶，其土地持分面積為_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____。

(二) 各戶持分土地面積計算方式如下：

$$\text{基地總面積} \times \frac{\text{本戶房屋專有部分面積}}{\text{本社區全部房屋專有部分總面積}}$$

(三) 本社區大樓各戶應有土地持分為基地總面積乘以本戶房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積12809.91平方公尺(3875坪) X 2967.03平方公尺(897.53坪)之比例而得。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。

第 四 條：土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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，分別以第五條土地買賣總價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前項土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第 五 條：契約總價

- 一、本契約土地買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（停車位不含持分土地面積亦不計收土地價款）。
- 二、土地價款不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、土地價款之各期付款方式如（附件一）「付款期別明細表」。
- 四、第一項價款不包括暫收款之費用。

第 六 條：履約擔保機制

本基地上所興建之預售屋應辦理履約擔保，履約擔保乙方依下列方式選擇價金信託：

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託予台北富邦商業銀行股份有限公司，僑馥建築經理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。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方（如附件四）。

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。乙方應提供上開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_____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，但乙方無法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信託契約影本予甲方。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條：付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「付款期別明細表」（附件一）之規定於工程進度完工後繳款，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。
- 二、如甲方逾期達五日仍未繳清款項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予乙方。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十四條違約之處罰規定處理。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、若甲方違反本條規定且乙方不同意緩期支付時，土地所有權如已移轉登記為甲方名義時，甲方應將該土地所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於乙方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由甲方負擔。
- 四、款項請甲方自行存入：台北富邦商業銀行（敦北分行）
信託財產專戶帳號：82110000419990。
戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶
(一)甲方應依附件一付款期別明細表將各期應付之款項繳存至乙方指定之上開履保專戶。

(二)乙方如超逾約定之取得使用執照日期三個月仍未取得使用執照時，視同乙方違約，雙方同意依本契約第十四條違約罰則辦理。

第 八 條：契約轉讓約定

- 一、甲方於簽約後，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、前款情形，除第一款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土地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第 九 條：地價稅之分擔比例及稅費負擔之約定

- 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。
- 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，但甲方未依第十一條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 三、辦理本戶土地所有權移轉及貸款抵押設定登記或依本契約

第十條設定抵押權予乙方之登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。

- 四、公證費由雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、應由甲方繳交之稅費，甲方應將此等費用全額預繳予乙方，於交屋時結清，多退少補。
- 六、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由甲方負擔。

第十條：貸款約定及貸款撥付

- 一、本契約第五條土地買賣總價款中之部分價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，為預定金融貸款金額，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付。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。
- 二、第一項由乙方全權協助辦理金融機構貸款者，甲方同時應簽立「土地貸款委託書」（附件二）予乙方協助辦理貸款。如乙方協助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，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，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，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 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。

(三) 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），一次給付其差額或經乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，分期給付其差額。

。

三、甲方承認本項貸款為應繳本買賣土地契約總價款之一部分，屬乙方應收期款，但因甲方購屋資金不足而須辦理貸款，特別要求乙方通融得以金融機構之貸款抵付之，因此除乙方有違反雙方於____年____月____日簽訂之房屋預定買賣契約第九條第二項、第三項之重大瑕疵外，甲方不得排除或阻擋乙方依本條第四項領取貸款之權利。同時甲方同意以所購本戶房屋、車位及持分土地做為擔保物，辦理抵押權設定登記第一順位予金融機構，以資辦理貸款。

四、甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，並依金融機構規定另覓符合規定之保證人，保證償還本金、利息，及配合乙方辦理前項貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，甲方應開立與金融機構貸款金額同額保證之商業本票交付乙方；該商業本票乙方應於甲方結清本契約全部價款後且辦妥交屋手續時一併返還甲方，且甲方應於對保用印同時預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面同意，不得撤銷本項委託及同意書。甲方同意於本戶產權移轉完成時，即由乙方向貸款之金融機構領取全部貸款金額以抵付應繳款項。於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除乙方有違反雙方於____年____月____日簽訂

之房屋預定買賣契約第九條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方，否則依第七條第二項規定處理，且乙方得逕行提示本票票據。惟核准貸款額若與應繳貸款額有差距時，應予多退少補；如貸款銀行需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。

- 五、甲方若因不辦理貸款，或於辦理貸款後取消貸款，或未能如期辦妥一切貸款手續，致無法辦理貸款，或主辦金融機構拒絕辦理貸款者，甲方應出具不貸款或取消貸款切結書(如附件五)，並依切結書辦理。甲方應於收到乙方通知後三十日內，以匯款或台支本票將貸款金額全部一次付清，逾期則依第七條第二項規定辦理。
- 六、甲方如需辦理金融機構貸款、軍公教、勞工、國宅或首次購屋貸款或當時政府其他優惠貸款方案時，應由乙方委託之地政士辦理之，並依本條相關約定辦理。
- 七、乙方收到貸款全額及甲方補足之差額後，於交屋時應返還本紙商業本票或解除擔保。
- 八、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。

第十一條：土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，應於本戶房屋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、乙方違反前項之規定，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。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

(一) 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地所有權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，應在登記以前全部兌現。

四、本條第一項辦理事項及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費。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，甲方接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按土地總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，甲方應負全部損害賠償之責。

五、甲方同意簽立「代刻印章授權書」乙份，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，有關甲方授權內容詳如(附件三)所示。

六、甲方為未成年者，甲方及其法定代理人或監護人應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成稅捐主管機關規定之贈與稅之申報、完稅程序。

七、甲方如未於乙方通知期限內履行本條約定，乙方得不辦理房地所有權移轉登記，經乙方以存證信函或其他書面催告七日內仍未履行義務者，雙方約定依本契約第七條之違約罰則處理。

第十二條：土地點交

- 一、本預定買賣之土地，雙方同意應與本契約併同簽署生效之「房屋預定買賣契約書」第十七條各項規定之期限方式辦理點交，並依該條款之精神履行各約定義務。
- 二、本預定買賣土地辦妥產權登記，且甲方業已全部履行本契約及併同簽定之「房屋預定買賣契約書」之內容後，乙方應將土地所有權狀交付甲方。本契約書則無需返還乙方。

第十三條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證本契約土地產權清楚絕無任何糾葛等。乙方如因建築融資設定抵押權（不含乙方代甲方向金融機構貸款設定之抵押權，及乙方為擔保甲方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權），均應負責於交屋前塗銷理清。
- 二、乙方保證本買賣產權清楚，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期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 三、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。

第十四條：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、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之土地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲

方已繳價款為限。

- 四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依土地總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。
- 六、甲方違約並經乙方解除契約者，如乙方已辦理土地產權移轉或於辦理手續中，甲方除應配合提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方能完成各項收回本契約土地之手續外，並同意乙方得按(附件三)「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。

【甲方簽章：_____】

第十五條：買賣權益特約條款

- 一、甲方為辦理本契約及併同簽署生效之「房屋預定買賣契約書」房屋、土地產權登記及一切契約相關手續，同意乙方代刻印章申辦，並簽立「代刻印章授權書」詳(附件三)。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如甲方為未成年人，應由其法定代理人或監護人簽約或出具書面同意予乙方後始得簽約，其法定代理人或監護人對甲方依本契約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。

第十六條：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做為擔保或質押，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時，甲方須負乙方因而所受之損害賠償責任。

第十七條：共同承買約定

- 一、本契約如有共同承買者，除對本契約之甲方義務共同負連帶責任外，並應指定一人（姓名：_____）為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達，對甲方全體均生合法送達之效力。
- 二、甲方如為數人者，甲方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

第十八條：通信送達之方式

甲、乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第十九條：本契約附件及效力

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方均應共同遵守履行。
- 二、甲方與本契約投資興建之帝寶開發股份有限公司簽訂之「房屋預定買賣契約書」約定，雙方同意該契約書與本契約有密不可分之並存關係，任何一契約解除時，其他另一契約亦同時失其效力。

本契約附件：

附件一：付款期別明細表。

附件二：土地貸款委託書。

附件三：代刻印章授權書。

附件四：履約擔保證明文件影本。

附件五：不貸款或取消貸款切結書。

立契約書人：

甲 方：

身分證字號：

出生年月日： 年 月 日

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(0) (H)

行動電話：

乙 方：許炳崑

通訊地址：新北市新莊區新樹路607號2樓

聯絡電話：02-22035888

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）：禾泰廣告有限公司

統一編號：53452782

負責人：黃琮璇

公司（或商號）地址：桃園市桃園區民生路 495 號之 8

公司（或商號）電話：03-3367000

不動產經紀人：陳羿均

證 號：(103)高市字第01046號

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：帝寶開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『碧瑤敦澧』(以下簡稱「本社區」)房屋預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意訂立本房屋預定買賣契約書(以下簡稱「本契約」)，本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)。

【甲方簽章確認：】

【乙方簽章確認：帝寶開發股份有限公司
法定代理人邱一標】

第一條：廣告效力

一、乙方應確保廣告內容之真實，本社區預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材及設備說明、房屋及停車位平面配置圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第二條：預定買賣標示及停車位規格

一、房屋座落：

座落於新北市新莊區副都心段一小段228、231、242地號等三筆土地(下稱「本基地」)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區，編號第_____棟_____樓(共計_____戶)(以下簡稱本戶房屋)。建照號碼為新北市政府工務局民國113年1月23日核准之建造執照113莊建字第00039號(詳附件六建造執照影印本及附件七本戶房屋平面圖)。本戶房屋使用用途為住家、店鋪。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)汽車停車位部分：

1. 甲方購買之停車位屬法定汽車停車位自行增設汽車停車位獎勵增設汽車停車位，為地下_____層編號第_____號坡道平面車位計_____位，該停車位有無獨立權狀。其車位規格為：
 - 寬度 2.50 公尺、長度 5.50 公尺、高度 2.1 公尺。
 - 寬度 2.30 公尺、長度 5.50 公尺、高度 2.1 公尺。
 - 寬度 2.50 公尺、長度 6.00 公尺、高度 2.1 公尺。
 - 寬度 3.50 公尺、長度 6.00 公尺、高度 2.1 公尺。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，依第二款之比例計算之。
2. 本契約地下層共陸層，總面積 10592.11 平方公尺(3204.11坪)，扣除第四條第一項所列地下層共有部分外，其餘面積 8266.71 平方公尺(2500.68坪)，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 54.56 %，由乙方依法令以汽車停車位應有部分(持分)約定專用使用權予本預售屋承購戶或本社區區分所有權人。
3. 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 三 條：房屋與停車位之出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本戶房屋面積共計_____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、附屬建物即陽臺面積計_____平方公尺(_____坪)。

- (二)共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。
- 共有部分之項目及面積分攤計算方式，詳如本契約第四條所示。
- (三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。
- 二、停車位面積_____平方公尺（_____坪），面積包含車道及其他必要空間（建照執照核准之汽、機車位平面圖如附件八）。汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。甲方應依所購買之停車位分管編號為使用及收益。
- 三、前二項所列面積如與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本契約第五條之規定互為找補。

第 四 條：共有部分項目及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分包含■汽機車共用車道、■垃圾暫存室、■台電配電場所、■排煙室、■防災中心、■電信室、■電梯機房、■緊急發電機室、■中繼水箱、■消防水箱、■排風機、■消防中繼機房、■消防中繼泵浦室、■雨、污水機房、■水箱(A~G)、■特別安全梯、■無障礙特別安全梯、■消防泵浦機房、■無障礙安全梯、■無障礙坡道、■進排風機房、■進排煙機排風管道、■進排煙機進風管道、■管道間、■管委會空間、■緊急升降機、■一般升降機、■行動不便者使用升降機、■門廳、■梯廳、■警衛室、■機房、■電梯機房、■自來水水箱、■機械房、■工作梯、■無障礙廁所、■廁所及其他依法令應列入共有部分之項目（_____）。
- 二、本『碧瑤敦禮』大樓共有部分總面積計 15151.59 平方公尺（4583.35坪）；專有部分總面積計12809.91平方公尺（3875坪）。前項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『碧瑤敦禮』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，其不足部份乙方均應全部找補；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，分別以主建物、附屬建物、共有部份價款，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。土地面積如有不足者，其找補另依雙方於____年____月____日簽訂之土地預定買賣契約約定。
- 三、前項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，因面積誤差而解除契約時，乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還。

第 六 條：契約總價

- 一、本契約總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，分別明細如下列：
 - (一)房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整，包含：
 - 1、專有部分：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) 附屬建物陽臺部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整（除陽臺外，其餘項目未計入買賣價格）。
 - 2、共有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (二)車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 二、上列房屋及車位價款不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、第一項價款之各期付款方式如（附件一）「付款期別明細表」。
- 四、第一項價款不包括暫收款之費用。

第七條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保乙方依下列方式選擇價金信託：

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託予台北富邦商業銀行股份有限公司，僑馥建築經理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。簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方如(附件十五)。

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_____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，但乙方無法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信託契約影本予甲方。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 八 條：付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「付款期別明細表」（附件一）之規定於工程進度完工後繳款，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。
- 二、如甲方逾期達五日仍未繳清款項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予乙方。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廿四條違約之處罰規定處理。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、若甲方違反本條規定且乙方不同意緩期支付時，房屋所有權如已移轉登記為甲方名義時，甲方應無條件將該房屋所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於乙方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由甲方負擔。
- 四、款項請甲方自行存入：台北富邦商業銀行（敦北分行）
信託財產專戶帳號：82110000419990。
戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶
 - (一) 甲方應依附件一付款期別明細表將各期應付之款項繳存至乙方指定之上開履保專戶。
 - (二) 乙方如超逾約定之取得使用執照日期三個月仍未取得使用執照時，視同乙方違約，雙方同意依本契約第廿四條違約罰則辦理。

第九條：建材設備及其廠牌、規格與施工規範

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件三之建材及設備表施工，除經甲方同意，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、身體及健康、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，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本社區大樓施工標準悉依新北市政府工務局核准之建造執照、工程圖說及本契約之建材設備表等有關規定施工，並以主管機關核發使用執照之竣工圖為合格標準。
- 六、本社區大樓所需之供水、供電、電信、瓦斯、消防及污廢水等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照新北市政府工務局核發建築執照圖說之標示位置。
- 七、本社區大樓部分住宅單元外觀，有燈具設計，其位置及深度配合造型變化，依建築師設計調整且部分造型及角度位於開窗、陽台影響本戶部分視野，為甲方明確知悉了解。
- 八、本社區大樓整體外觀、燈光、景觀植栽、公共空間與設施敦請設計師整體規劃，自乙方通知公設點交日起，其相關之養護、移植、替換或自行處理不當時，概由社區管理委員會自行負責，其相關費用由社區管理基金或管理費中支付。甲方或管理委員會同意均不得再向乙方提出重作、改良、拆除、替換或補償金額及任何權利主張。

第十條：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113年10月26日之前開工，民國123年8月26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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：水電、瓦斯裝設

- 一、本社區之自來水及電力供應事宜，由乙方統一辦理申請手續。自來水及電力接戶費用、裝置工程費、瓦斯內、外線管費用由乙方負擔。惟自水電完工接通完成並通知之交屋日 30 日後，不論甲方是否交屋或遷入自己使用，均應負擔本戶水、電費用。

第十二條：契約轉讓約定

- 一、甲方於簽約後，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、前款情形，除第一款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

約房屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十三條：房屋稅之分擔比例及稅費負擔之約定

- 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計算稅額。
- 二、辦理本戶房屋所有權移轉及貸款抵押設定登記或依本契約第十四條設定抵押權予乙方之登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。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。
- 三、公證費由雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲方應將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、基於管理運作之需要，甲方應預繳交屋日起算六個月之管理費，預估每月應繳：房屋每坪新台幣元整，住戶持有之坡道平面汽車停車位每位新台幣伍佰元整。上述預繳費用於附件一付款期別明細表中「使用執照取得」該期期款一併繳付。以上費用擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、園藝維護、社區物業管理及保全、電梯月檢與委外保養費用、消防設施年檢及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由乙方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後由乙方無息移交予社區管理委員會或管理負責人。
- 六、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由甲方負擔。
- 七、甲方應繳之稅費、各項費用預計共為新台幣_____萬元整，為暫收款項，並預定與附件一付款期別明細表中「使用執照取得」該期期款一併繳付，將來按實際支付多退少補。

第十四條：貸款約定及貸款撥付

- 一、本契約第六條房屋買賣總價款中之部分價款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整為預定金融貸款金額，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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、第一項由乙方全權協助辦理金融機構貸款者，甲方同時應簽立「房屋貸款委託書」（附件二）予乙方協助辦理貸款。如乙方協助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，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，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)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。
 - (三)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依原承諾貸款之利率計算利息，分期給付其差額。
- 三、甲方承認本項貸款為應繳本買賣房屋及停車位契約總價款之一部分，屬乙方應收期款，因甲方購屋資金不足而須辦理貸款，特別要求乙方通融得以金融機構之貸款抵付之，因此除

乙方有違反第九條第二項、第三項之重大瑕疵外，甲方不得排除或阻擋乙方依本條第四項領取貸款之權利。同時甲方同意以所購本戶房屋、車位及持分土地做為擔保物，辦理抵押權設定登記第一順位予金融機構，以資辦理貸款。

- 四、甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，並依金融機構規定另覓符合規定之保證人，保證償還本金、利息，及配合乙方辦理前項貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，甲方應開立與金融貸款金額同額保證之商業本票交付乙方；該商業本票乙方應於甲方結清本契約全部價款後且辦妥交屋手續時一併返還甲方，且甲方應於對保用印同時預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面同意，不得撤銷本項委託及同意書。甲方同意於本戶產權移轉完成時，即由乙方向貸款之金融機構領取全部貸款金額以抵付應繳款項。於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除乙方有違反第九條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方，否則甲方依第八條規定處理，且乙方得逕行提示本票票據。惟核准貸款額若與應繳貸款額有差距時，應予多退少補；如貸款銀行需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。
- 五、甲方若因不辦理貸款，或於辦理貸款後取消貸款，或未能如期辦妥一切貸款手續，致無法辦理貸款，或主辦金融機構拒絕辦理貸款者，甲方應出具不貸款或取消貸款切結書(如附件十八)，並依切結書辦理。甲方應於收到乙方通知後三十日內，以匯款或台支本票將應付金額全部一次付清，逾期即依第八條規定處理。
- 六、甲方如需辦理金融機構貸款、軍公教、勞工、國宅或首次購屋貸款或當時政府其他優惠貸款方案時，應由乙方委託之地政士辦理之，並依本條相關約定辦理。

- 七、乙方收到貸款全額及甲方補足之差額後，於交屋時應返還本紙商業本票或解除擔保。
- 八、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。

第十五條：房屋所有權移轉登記期限

- 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、乙方違反前項之規定，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。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋所有權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，應在登記以前全部兌現。
- 四、本條第一項辦理事項及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費。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，甲方接獲乙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屋總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，甲方應負全部損害賠償之責。
- 五、甲方同意簽立「代刻印章授權書」乙份，委託乙方代刻印章

- 乙枚並負責保管，有關甲方授權內容詳如（附件五）所示。
- 六、甲方為未成年者，甲方及其法定代理人或監護人應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成稅捐主管機關規定之贈與稅之申報、完稅程序。
 - 七、甲方如未於乙方通知期限內履行本條約定，乙方得不辦理房屋所有權移轉登記，經乙方以存證信函或其他書面催告七日內仍未履行義務者，雙方約定依本契約第八條規定處理。

第十六條：建築設計變更之處理

- 一、乙方得依建築法規規定，如需變更設計時得辦理本社區工程變更設計。
- 二、乙方為維護本社區整棟建物精緻格調及平面圖配置之合理性，經建築師核准得保有社區外觀及公共設施之修改權利，以求盡善盡美。
- 三、甲方不得對本房屋結構、外觀(包含門窗)及公共設施等要求變更，且不得要求為違章建築之施工或預留。
- 四、甲方如對本戶內部隔間或裝修要求變更或增減工程時，應經乙方同意於乙方指定相當期限內為之，並按本契約(附件十三)「工程變更設計處理辦法」處理，但如影響工程進度時，乙方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。
- 五、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應依第十七條規定辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本契約(附件十二)「裝潢施工管理辦法」規定。

第十七條：通知交屋期限及驗收事宜

- 一、除本契約另有約定外，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，並應完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。本條款所稱交屋，其交付標的係指本契約標示之房屋主建物、附屬建物，不含社區公共設施(備)與雙方另行協議施作之他項工程

項目。

- 二、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，由乙方負擔。
- 三、乙方應於領得使用執照之日起六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就契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。
- 四、雙方驗收時，乙方應提供房屋驗收單，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。除第九條第二項、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，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。
- 五、本社區大樓於建造竣工後，於甲方繳清各期款項、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續後，且將貸款金額撥交乙方，並全部履行各款項支付義務後，甲方始得請求交屋，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，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 六、甲方於完成交屋前不得使用本契約房屋或進行裝修，若甲方於履行本契約各項義務後，完成交屋前欲接管使用本契約房屋，視為甲方同意依現狀點收本契約房屋，並自點交時起承受負擔本契約房地之利益及風險，並遵守大樓、工地之管理相關規定及繳交各項費用。
- 七、甲方同意應於收到自乙方通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。甲方若為委託他人代辦交屋，應出具委託授權書予乙方，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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負責。

第十八條：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、共有部分除有違反第九條第二項、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，管委會或選任管理負

責人逾期不為點交，自第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月時，視為點交完成。自點交完成之日起，由管委會或管理負責人自行負責公共設施之管理與維護，乙方不負保管及管理責任。乙方並自該日起移交廠商資料、使用執照影本、維護手冊、圖說等資料並負責公共設施保固一年。雙方對於本社區共有部分點交約定原則如下：

- (一) 共用之水電、機械設施、消防設施等設備，於乙方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式係以現場操作說明為之。
- (二) 乙方或管理負責人應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人（或該部分之點交代表）簽名或用印確認，乙方應於二個月內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。
- (三) 乙方修繕完成後，應通知管理人驗收。
- (四) 檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如有修繕之必要，管理人應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕點交之理由。

第十九條：保固期限及範圍

- 一、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，全室防水保固五年，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。
- 二、若因甲方使用、維護不當、甲方自行更改、增設所致之毀損等經乙方證明可歸責於甲方之事由或因不可抗力而損毀、設備所需耗材及必要之例行性保養，乙方不負第一項之責任。
- 三、前項期限經過後，甲、乙雙方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條：地下層、屋頂、露台及地面層空地之權屬及分管約定

- 一、本社區大樓地下室共陸層，總面積 10592.11 平方公尺 (3204.11 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8266.71 平方公尺(2500.68 坪)，由乙方依法令以汽車停車位應有部分（持分）設定專用權另行出售予本社區承購戶。汽車停車位之分管約定使用詳如附件四。
- 二、本社區地下壹層法定機車位共195位、無障礙車位編號6、7、8號共3位及垃圾車暫停車位共1位，屬全體區分所有權人共有、共用。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，並由管委會管理。
- 三、除另有約定外，本社區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。
- 四、本社區大樓地上貳層 A、B、C、D、H戶及幼兒園地上貳、參層之露台依現行法令未能辦理產權登記，甲方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意由毗鄰之各戶管理維護使用，其使用範圍及界址詳本契約（附件十）依著色標示。管理使用人應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露台、平台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗或類似之行為。

【甲方簽章確認：】

- 五、本社區地下壹層編號 6、7、8 號為無障礙車位暨所附設充電設備，其所有權歸屬於本社區全體區分所有權人共有、共用，區分所有權人同意統一交由管理委員會管理、使用。

【甲方簽章確認：】

- 六、屋頂平台及突出物：共有部分之屋頂平台及屋頂突出物，不得約定專用使用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。甲方暨本社區全部區分所有權人或繼受人，應依使用執照竣工圖管理維護使用。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。

- 七、甲方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負擔損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本社區管理委員會亦不得以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效。-

【甲方簽章確認：】

- 八、甲方暨本社區全體區分所有權人均同意遵守（附件十一）所示之「社區管理規約」及（附件十四）「社區建物及基地管理協議書」之約定。

第 廿一 條：公共管理及使用約定

- 一、乙方應於本社區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達半數以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自本社區第一戶通知交屋日起至管理委員會成立止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或管理負責人後辦理移交之。乙方得視實際情況延長第一次區分所有權人會議召開之時間。
- 二、為維護各社區之公共秩序安寧，清潔衛生及所有共同使用部分之經營管理，甲方同意依照『碧瑤敦澧』社區管理規約草約（附件十一）之規定辦理。依公寓大廈管理條例之規定，規約草約於區分所有權人會議決議通過（或修改通過）前，視為社區之管理規約，甲方應依照所簽立之規約草約行使權利及履行義務。區分所有權人會議決議通過（或修改通過）

管理規約後，甲方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。甲方之權利義務若因規約修改而與規約草約不同者，與乙方無涉。

- 三、公共設施（備）之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，除契約另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 四、本契約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 五、本社區大樓之外觀立面、屋頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，甲方暨本社區全體區分所有權人或其繼受人，應依使用執照竣工圖之規劃用途，管理維護使用。
- 六、本社區管理委員會成立後，全體區分所有權人同意委由乙方依公寓大廈管理條例規定至政府主管機關報備立案，並同意代刻管理委員會用大小章，乙方應協助本大樓管理委員會申請統一編號及金融機構開立帳戶。
- 七、乙方依公寓大廈管理條例規定，按法定工程造價之一定比例提列公共基金，應於完成管理委員會交接及公共設施點交，並由管委會出具點交證明書及相關文件後，向主管機關申請領回公共基金存入社區帳戶。

第 廿二 條：買賣權益特約條款

- 一、甲方為辦理本契約房屋產權登記及一切本契約相關手續，同意乙方代刻印章申辦，並簽立「代刻印章授權書」詳（附件五）。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如甲方為未成年人，應由其法定代理人或監護人簽約或出具書面同意予乙方後始得簽約，其法定代理人或監護人對甲方依本契約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 三、本契約有關分管約定、特別約定、社區管理規約草約對甲方

之繼受人及承租人均具有同等拘束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別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。

第 廿三 條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證本契約買賣房地產權清楚絕無任何糾葛等。乙方如因建築融資設定抵押權（不含乙方代甲方向金融機構貸款設定之抵押權，及乙方為擔保甲方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權）均應負責於交屋前塗銷理清。
- 二、乙方保證本買賣產權清楚，絕無一屋數賣、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期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 三、除本契約另有約定外，乙方應以主管機關核准執照之設計圖說為準，相關建材詳如(附件三)所示之「建材及設備說明」為標準負責建造，按圖施工，如期完工。
- 四、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 廿四 條：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」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、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違

第 廿七 條：通信送達之方式

甲、乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第 廿八 條：本契約附件及效力

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方均應共同遵守履行。
- 二、甲方對於與本契約土地所有權人簽立之「土地預定買賣契約書」之約定，雙方同意該契約書與本契約有密不可分之並存關係，任何一契約解除時，其他另一契約亦同時失其效力。

第 廿九 條：特別約定事項

- 一、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬於乙方及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。
- 二、為維護社區整體外觀整齊與住宅品質，甲方願確實遵守外牆、露台、各窗戶、欄杆口不另加設雨庇、鐵窗等破壞外觀之設施。若違反規定，甲方同意社區之管理委員會或物業管理公司制止或依法報請拆除。另各住戶冷氣主機依乙方所規劃位置擺放(詳如附件十七)。
- 三、本社區大樓外牆之廣告收益為本社區住戶共有。
- 四、乙方同意贈與健身器材、歡唱設備、傢俱櫥櫃等設施，並於共有部分點交完成時，交付予管委會維護使用。乙方就上開無償贈與之設施保固一年。
- 五、本社區供幼兒園使用之專有部分有變更改用途，甲方同意不為

任何主張或異議。上開變更用途，應符合相關法規規定，並依法定程序辦理。

- 六、本社區之停車供給經評估可滿足停車需求，若就本社區有增加停車供給之相關計畫，應遵照主管機關之法規及決定辦理。
- 七、本社區之周圍道路，若主管機關有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道，而有退縮空間之需求時，甲方應予配合(詳如附件二十)。

【甲方簽章確認：】

- 八、本社區建築物之裝飾性構造物，應由甲方及管理委員會擬定維護計畫，並負責維護管理。
- 九、乙方應於本社區屋頂平台出入口應加設監視攝影裝置，並由甲方及管委會負責維護管理。
- 十、甲方不得擅自拆除機電設備空間。
- 十一、本社區屬建築技術規則之高層建築物，甲方除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備，設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動報警設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。
- 十二、甲方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用。

第卅條：留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證及土地、建物之相關從物如鑰匙等有留置之權。

第卅一條：未盡事宜

本契約若有未盡事宜，依有關法令規定辦理，如有涉訟則以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

本契約附件：

- 附件一：付款期別明細表。
- 附件二：房屋貸款委託書。
- 附件三：建材及設備說明。
- 附件四：停車位使用約定書。
- 附件五：代刻印章授權書。
- 附件六：建築執照影印本。
- 附件七：本戶房屋平面圖。
- 附件八：汽車位平面圖。
- 附件九：壹樓法定空地圖說。
- 附件十：貳、參樓平面分管配置圖說。
- 附件十一：社區管理規約草約。
- 附件十二：裝潢施工管理辦法。
- 附件十三：工程變更設計處理辦法。
- 附件十四：社區建物及基地管理協議書。
- 附件十五：履約擔保證明文件影本。
- 附件十六：個人資料權益告知暨使用同意書。
- 附件十七：各住戶冷氣主機擺放位置圖說。
- 附件十八：不貸款或取消貸款切結書。
- 附件十九：ALFA SAFE耐震系統及美國EPS制震系統圖說。
- 附件二十：公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道空間位置

立契約書人：

甲 方：

出生年月日： 年 月 日

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(0) (H)

行動電話：

乙 方：帝寶開發股份有限公司

法定代理人：邱一標

統一編號：27804065

公司地址：新北市新莊區新樹路607號2樓

公司電話：02-22035888

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）：禾泰廣告有限公司

統一編號：53452782

負 責 人：黃琮竣

公司地址：桃園市桃園區民生路495號之8

公司電話：03-3367000

不動產經紀人：陳羿均(蓋章)

證 號：(103)高市字第01046號

中 華 民 國 年 月 日