

【香寓】土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：陳惠娜等13人全權委託仙都建設有限公司處理本基地
土地買賣等相關事宜。

茲為【香寓】土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

契約審閱期

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：(受託人)仙都建設有限公司

雙方茲同意就本契約標示土地買賣事宜訂立條款如下，以資共同遵守：

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、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份。

第二條 土地標示

新北市五股區芳洲段27地號等1筆土地，合計總面積共計1783.27平方公尺(539.44坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

第三條 土地出售面積及認定標準

- 一、土地面積：買方購買「香寓」壹戶，其土地持分面積為住宅區_____點_____平方公尺、(_____點_____坪；)，應有權利範圍為_____ /100000，計算方式係以本案房屋總專有部分面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_4821.52_平方公尺(1458.51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、 前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及價款找補

- 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，除以該面積所計算之單價，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，買方得解除契約。

第五條 契約總價

本契約買賣土地總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第六條 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全國農業金庫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，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，由元大商業銀行(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

買方應於簽立本約同時繳付簽約金，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【附件 1 土地價金分期付款明細表】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。

- 一、買方於接獲賣方書面繳款通知後七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，將應繳款項匯入賣方指定之金融機構專戶，買方匯款時請註明買方姓名。

戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

或以即期支票(賣方為受款人之禁止背書轉讓且畫線支票)繳付

- 二、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

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，買方應加付按逾期付款部份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。但前款情形賣方如同意緩期支付者，不在此限。

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。

三、 賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

（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）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。

四、 第一款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，每逾一日應按已繳土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、 產權登記以本約所載之買方為登記名義人；買方如未成年，其依本約所負之一切義務，其法定代理人應負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）並於買方代表處背書認定。以未成年名義登記產權者，應有法定代理人或監護人證明文件，並負責如期繳清贈與等稅費，否則不得辦理產權移轉登記及貸款。

第十條 貸款約定

一、 本契約第五條契約總價內之部分價款新臺幣_____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。
- 四、 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由買方負擔，且買方應於賣方辦理所有權移轉登記時，將此等費用以現金預先繳付。
- 五、 不辦理貸款者或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於產權移轉登記前繳清本條第一款價款，若逾期則依第八條規定辦理。

第十一條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於土地所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十二條 土地轉讓條件

- 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。
- 四、 買方如欲辦理轉讓時，買方應攜帶本契約書正本、簽約章，由買方本

人及受讓人親自至賣方公司或賣方指定之處所辦理。

- 五、 買方與轉讓或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，若因此產生糾紛買方應負賠償責任。
- 六、 房地能否轉讓之條件以政府頒布的法令規範為依據。

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，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、 土地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。
- 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。

第十七條 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土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____(不得低於百分十五)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，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 附件效力及契約分存

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

第二十一條 本契約與房屋預訂買賣契約書之關係

本契約與『香寓』大樓房屋預訂買賣契約書需同時簽署履行方屬有效，房屋預訂買賣契約書如因故解約，本土地預訂買賣契約書亦同時失效，雙方均充份知悉。

第二十二條 通知送達

- 一、 買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面通知。

二、 按本約所載之名義人及其通訊地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面掛號通知他方更正，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。

三、 買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定一人(姓名：) 為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第二十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十四條 個人資料之蒐集、處理及利用

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時，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件：

- 【附件 1】付款期別明細表。
- 【附件 2】代辦貸款委託書。
- 【附件 3】委刻印章授權書(及用印授權書)。
- 【附件 4】實價登錄委託申報同意書。
- 【附件 5】不動產開發信託證明書。
- 【附件 6】土地持份說明。

買方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣方：陳惠娜等13人全權委託仙都建設有限公司處理
本基地土地買賣等相關事宜。

受託人：仙都建設有限公司

負責人：游愷瑩

統一編號：84573425

地址：新北市蘆洲區中興街23號1樓

電話：(02) 2288-9535

不動產經紀業：

行銷公司：家河廣告股份有限公司

負責人：簡大惟

統一編號：83433952

地址：新北市五股區芳洲八路88號1樓

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

【附件1】 土地價金分期付款明細表

【香寓】房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：仙都建設有限公司

負責人：游愷瑩

茲為【香寓】房屋預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

契約審閱期

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：仙都建設有限公司

負責人：游愷瑩

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、 土地坐落：

新北市五股區芳洲段 27 地號等 1 筆土地，合計總面積共計 1783.27 平方公尺(539.44 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【香寓】編號第_____棟第_____樓(共計壹戶)，本案共 70 戶，為新北市政府工務局核准 109 年 7 月 27 日(107)股建字第 00252-01 號建造執照(建造執照如【附件 2】)暨核准之該戶房屋

平面圖影本如【附件3】)。

三、 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之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，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，平面車位規格為；

大車位：長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

小車位：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

無障礙車位長 6 公尺，寬 2 公尺，高 2.1 公尺(無障礙停車位編號：30、31，共用寬 1.5 公尺斜線區域之下車區)。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺

(_____點_____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，詳【附件5】，建造執照核准之該層停車空間平面圖詳【附件4】。

2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例 52.92%。(計算式：本案汽車停車空間總面積 2651.56 平方公尺÷本案全部共有部分總面積 5010.5 平方公尺=52.92%，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。

3. 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。

4. 買方同意並承諾本大樓地下一~三層規劃之『法定或自行增設汽車停車位，係按政府主管機關核准之汽車停車位數量設置，無獨立所有權狀，停車位應有之持分面積以地政機關登記為準。買方所購停車位所有權登記方式係以本大樓之共同使用

部分辦理登記，並列入本戶房屋所有權狀之共有部分建號，故不得單獨出售予非本大樓之區分所有權人以外之第三人。惟日後因政府法令變動或主管機關要求致所有權登記方式有所變動者，買方同意悉依相關法令辦理規定。

5. 汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：

(1). 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。

(2). 其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。

6. 汽車停車位無土地持分。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積(不含停車位面積)：

本房屋面積共計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。包含：

(一)專有部分：面積計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

■陽臺_____點_____平方公尺(_____點_____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_____點_____平方公尺(_____點_____坪)及雨遮_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

(二)共有部分：面積計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

二、前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：

(一) ■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、■電表室、■公共服務空間、■管委會空間、■自行車停車區、■台電配電室、■電信室、■受電箱、■機車停車區及通道、■垃圾暫存空間、■垃圾暫停車位、■蓄水池、■發電機室、■消防泵浦室、■屋頂突出物、■各層管道間■各項設備維護通道、■地下一層 70 號裝卸汽車位。

(二) 不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、 本【香寓】共有部分總面積計 5010.50 平方公尺 (1515.68 坪)；專有部分總面積 4821.52 平方公尺 (1458.51 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【香寓】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(詳如【附件 5】)

三、 買方同意本大樓地下層除共有部份外之停車場權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。

四、 未購買地下層汽車停車位之住戶，已充分認知本房屋總價並不包括地下層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對地下層汽車停車位承購人為干涉或主張任何權利。

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，部份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，除以各該面積計算所得之單價（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、 本戶房屋之「附屬建物-雨遮」面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪），依法不得計價，買賣雙方同意不作誤差找補。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1) 主建物部分：

新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

(2) 附屬建物部分(陽臺)：

新台幣_____佰_____拾_____萬元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2. 共有部分：

新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

二、車位價款：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

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全國農業金庫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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件 12 不動產開發信託證明書)

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，由元大商業銀行(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

買方應於簽立本約同時繳付簽約金，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【附件1房屋價金分期付款明細表】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。

- 一、買方於接獲賣方書面繳款通知後七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，將應繳款項匯入賣方指定之金融機構專戶，買方匯款時請註明買方姓名。

戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

或以即期支票(賣方為受款人之禁止背書轉讓且畫線支票)繳付。

- 二、買方之付款憑證依賣方開立之收據或發票為憑。

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清者，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、露台、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層汽車停車位

(一)本契約地面第一層車道及地下層共三層，總面積 3295.67 平方公尺(996.94 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外，其餘面積 2651.56 平方公尺(802.10 坪)，由賣方依法令以汽車停車位

應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積未含汽車停車位之應有部分（持分）之面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車位應有部分（持分）並無使用管理權等任何權利。

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、 露台

本大樓露台由緊鄰之承購戶(B1-3F、B2-3F)約定管理使用〔約定專用〕（平面位置圖詳如附件六），並負責維護保養。但使用方式需符合法令規範，以不妨礙避難逃生之約定專用同意為該戶所有，惟需遵守本約及大樓管理規約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。

五、 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(附件 11)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 7】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在民國 108 年 4 月 11 日之前開工，預計民國 114 年 12 月 31 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、 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，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，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。
- 四、上述買方申請變更設計之時程以買方購買當戶需變更項目賣方尚未施工完成前使可提出申請，如賣方已施作完成之工程將不接受買方提出申請變更設計。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶之主建物、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費用由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔，本案議定如下：

基地範圍外瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；瓦斯管費用由賣方負擔。

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。

三、 賣方應於買方履行下列義務時，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。

四、 第一款之辦理事項，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屋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、 買方即為產權登記名義人，為便於本戶房屋所有權之移轉登記，買方同意簽立【附件 9 委刻印章授權書】交付賣方，以利作業。
- 六、 申辦不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄(實價登錄)相關事宜，買賣雙方茲委託賣方指定之地政士申報登錄，並簽立辦理【附件 10 實價登錄委託書】。

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項義務：
 - (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

本戶水電費及瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

- 五、 本條款所稱「交屋」，係指賣方將本約標示之房屋、汽車停車位交付買方管領使用；至於公共設施等共有部分之點交依公寓大廈管理條例之規定應由賣方會同管理委員會辦理，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。

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、 買方同意於賣方擔任共有部分管理人期間，由賣方或賣方委託之管理公司負責處理本大樓公共管理工作，並同意於辦理交屋時預繳六個月公共管理費，房屋依每坪每月新台幣捌拾元整、平面式汽車位依每位每月新台幣伍佰元整、機車位依每位每月新台幣壹佰元整；另每戶需繳納新台幣貳萬元整做為社區管理基金。該預繳之管理費用於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，經賣方扣除代管時所發生之代管事務費用(含公共設備維護費用、管理費、清潔費、公共水、電費等)依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，俟管理委員會成立後公設移交完成

時無息移交之。

- 四、 雙方同意戶外景觀工程、大樓公共設施等，於大樓管理委員會成立後由賣方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內。買方同意本大樓之所有公共設施、公共設備須待本大樓管理委員會成立後，由管理委員會接管維護，買方不得以大樓公共設施、公共設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會為由，而延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
- 五、 本契約有關本社區大樓就共用部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。
- 六、 若公共空間之石材及木質地板等為天然材料者，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面、異材質交接處油漆裂紋等，均係為正常現象。公共空間之地壁磚驗收方式如依市場通例敲擊測試五點(右上、右下、左上、左下、中心點)，三點(含)以上為空心才屬缺失。安全梯地壁磚因市場工法因素，不列入空心檢查範圍。但如脫落、破損或龜裂仍屬保固修繕範圍。
- 七、 有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之，且賣方應於管理委員會辦妥點交事宜之日起就固定設備部分負責保固一年。
- 八、 本大樓地下一層設置 70 位機車停車位屬共有部分，應採使用者付費原則，由管理委員會制定管理辦法。

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。
未涉及結構之防水保固三年，其保固位置範圍結構外牆、地下室一

樓頂板、屋頂平台、各戶對外窗、各戶陽台、各戶浴廁（未於上述項目內以固定建材項目保固一年）。

固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)，設備部分(如：瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、廚下式淨水器、浴室暖風機、免治馬桶等)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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、公設項目之保固若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照六個月後起算保固。

四、上述之保固責任不含設備所需之耗材(燈泡或模組型嵌燈、濾心、濾網、電池等)及必要之例行性保養責任。

五、若因人為使用不當或維護不當，或自行裝修所致之變更或破壞(例如: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(例如:天災地變等)，或未為必要之例行性保養等事由而毀損或耗損者，賣方不負本條保固及任何法律責任。

第十八條 貸款約定

一、 本契約第六條契約總價內之部分價款新台幣_____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【附件8代辦貸款委託書】辦理一切貸款手續。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：

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，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。
2. 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。
 3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____日(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。
- 四、 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由買方負擔，且買方應於賣方辦理所有權移轉登記時，將此等費用以現金預先繳付。
- 五、 不辦理貸款者或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於產權移轉登記前繳清本條第一款價款，若逾期則依第八條規定辦理。

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 房屋轉讓條件

- 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。
- 四、 買方如欲辦理轉讓時，買方應攜帶本契約書正本、簽約章，由買方本人及受讓人親自至賣方公司或賣方指定之處所辦理。
- 五、 買方與轉讓或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，若因此產生糾紛買方應負賠償責任。
- 六、 房地能否轉讓之條件以政府頒布的法令規範為依據。

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 稅負負擔之約定

- 一、 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。
- 二、 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。
- 三、 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。
- 四、 買方將上揭費用(即代收款)以現金或即期支票全額繳付。此預繳新台幣_____拾_____萬元整(不入信託專款專戶)，由賣方轉交所

指定之承辦地政士。

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、 有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____(不得低於百分十五)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，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____(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。

第二十六條 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。

第二十七條 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。

第二十八條 附件效力及契約分存

- 一、 本契約自簽約日起生效，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。

第二十九條 本契約與土地預訂買賣契約書之關係

本契約與『香寓』大樓土地預訂買賣契約書需同時簽署履行方屬有效，土地預訂買賣契約書如因故解約，本房屋預訂買賣契約書亦同時失效，雙方均充份知悉。

第三十條 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。

第三十一條 通知送達及寄送

- 一、 買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面通知。
- 二、 按本約所載之名義人及其通訊地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面掛號通知他方更正，雙方同意如有

遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。

- 三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定一人(姓名：)為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第三十二條 其他約定事項

- 一、依建造執照加註事項詳【附件一】，摘要如下：
1. 社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之公共開放空間(騎樓、無遮簷人行步道)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，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。
 2. 高層建築物燃氣設備空間，依內政部 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010808746 號函辦理，並於核發使用執照時加註列入產權移轉及房屋銷售之交代事項。
 3. 建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，並請起造人簽署『禁止二次施工說明書』併入執照原卷，並於核發使用執照時加註列入產權移轉交代事項，善盡告知之義務。
 4. 樓板挑高或挑空之建照執照申請案，應由起造人於公寓大廈管理條例第 56 條規定之住戶規約草約及專有、共有部分標示圖說並檢具「起造人或區分所有權人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，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代:如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。」以上具結事項應於使用執照加註。
 5. 本案都市設計審議，係經 106 年 12 月 13 日新北都城設字第 1062395999 號函核定通過，於核發使用執照時應予執照上加

註非經取得審查許可不得任意變更。

以下事項於本案申請核發建照執照及使用執照中加註列管，俾利確實執行本案後續相關事宜：

(1) 本案留設開放空間面積合計 834.19 平方公尺，(包含沿街式開放空間面積 440.38、廣場式開放空間面積 268.54 平方公尺)、環境友善方案之開放空間 83.58 平方公尺及提供 8 輛自行車停車位、提供基地東北側人行通道 41.69 平方公尺，均屬公共使用空間，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用，亦不得變更。

(2) 前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

6. 依「新北市政府辦理建築基地保水指標執行要點」規定辦理建照執照保水案件，於放樣勘驗前應檢附新北市政府水利局審核准資料；另於竣工勘驗前應檢附新北市政府水利局竣工審核准資料外，尚包含設計圖說(含詳圖)、施工前、中、後照片及拍攝示意圖等文件併入使用執照卷，並於使用執照上加註：「本案係依新北市政府辦理建築基地保水指標執行要點規定辦理之建築物，請於產權移交時列入交代。」

7. 本案「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案(99年9月13日)」，由起造人切結將來如有妨礙變更後都市計畫，願無條件拆除及放棄任何補償，並列入產權移交。

二、 本契約為雙方間全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本預訂買賣契約書者。

三、 買方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為

配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，買方同意。

- 四、 買方若於賣方代管期間欲自行另加裝潢者，應俟買方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。裝潢施工前應繳交保證金新台幣壹拾萬元整及預繳 60 日清潔費(每日每戶 100 元)予賣方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將工程廢棄物等清運完畢。保證金之扣抵及退回及清潔費收取，以本大樓規約草約規定為準。
- 五、 管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由賣方統一設計、施工。
- 六、 屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面應不得私自掛設空調主機或附掛其他設備影響原建築風貌，應由賣方整體規劃管理。買方同意絕不私自加裝鐵窗、增建或改建等行為，並同意管理執行單位有權制止買方及其委託廠商加裝鐵窗、增建或改建等行為，如有違反，經賣方委託代管之管理執行單位制止時，買方應立即將其回復原狀，如有致生他人之損害時，買方應負賠償責任。
- 七、 本社區大樓自建築線退縮之人行空間應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理責任。前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 八、 質押禁止：除本契約另有約定外，買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，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買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，買方並需對賣方因而所受之損害負賠償責任。

- 九、 本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，賣方已依圖說位置裝設完成。買方亦不得干涉上述賣方依相關消防法規設置有關設備或系統，如有違反或擅自變更或拒絕設置，應自行負擔相關責任，與賣方無涉。
- 十、 室內依法規規定設置自動撒水頭，可自動灑水滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。
- 十一、 本大樓共同使用部分之公共水、電費，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶，共同分擔之。
- 十二、 買方暨本建物全體區分所有權人清楚知悉並同意無償提供本建物公共設施空間，予賣方銷售參觀使用至本建案房地全數銷售完畢為止，買方暨本建物全體區分所有權人及管理委員會不得拒絕或限制，並不得向賣方就此為任何主張或請求。
- 十三、 本案一樓規劃之公共服務空間、管委會空間、門廳，主要提供本案全體住戶平時會議召開、聚會聯誼、設置相關設施及防災設備之使用，其使用管理授權管理委員會決定。
- 十四、 買方未付清全部價款並完成交屋手續前，不得要求領回所有權狀。
- 十五、 本契約有關分管之約定，對於買方房屋之承租人同樣具有約束力。

第三十三條 個人資料之蒐集、處理及利用

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時，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件：

- 【附件 1】 房屋價金分期付款明細表
- 【附件 2】 建造執照影本
- 【附件 3】 一~十五層及屋突層規劃平面圖
- 【附件 4】 地下一~三層停車空間平面圖
- 【附件 5】 共有部分面積計算方式
- 【附件 6】 約定專用同意書
- 【附件 7】 建材設備表
- 【附件 8】 代辦貸款委託書
- 【附件 9】 委刻印章授權書
- 【附件 10】 實價登錄委託申報同意書
- 【附件 11】 住戶管理規約草約
- 【附件 12】 不動產開發信託證明書
- 【附件 13】 開放空間標示圖

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：仙都建設有限公司

負責人：游愷瑩

統一編號：84573425

地址：新北市蘆洲區中興街23號

電話：02-22889535

不動產經紀業：

行銷公司：家河廣告股份有限公司

負責人：簡大惟

統一編號：83433952

地址：新北市五股區芳洲八路88號1樓

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日