

# 預售屋買賣契約書

(下稱買方)

立契約書人

喬邦開發股份有限公司 (下稱賣方)

茲為「J12」預售屋(土地、房屋、汽車停車位)買賣事宜，雙方同意簽訂本預售屋買賣契約書及附件(下稱本契約)，其約定條款如下，以資共同遵守：

本契約簽訂前，買方已將賣方所交付之本預售屋買賣契約書及內政部公告之「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」影本各乙份，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)。對其內容之差異處均已知悉瞭解，並確認本契約各項條款其雙方應享有之權利及負擔義務之規範。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：喬邦開發股份有限公司

法定代理人：陳慶隆

## 第一章 通則

### 第一條 雙方權利義務之依據

- 一、賣方應確保廣告內容之真實性，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

無其他說明或承諾事項；其他說明或承諾事項如下：

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：喬邦開發股份有限公司

法定代理人：陳慶隆

### 第二條 土地、房屋座落及汽車停車位說明：

- 一、土地座落：

新北市板橋區介壽段1061、1061-1、1062、1063、1064、1065、1066、1067、1068、1069、1069-1、1106、1106-1、1107、1107-1、1108、1108-1、1109、1109-1等十九筆地號土地(下稱本基地，如因土地

分割、合併或地籍重測而有所變動，以新地號、新面積辦理所有權登記，並以地政機關登載之標示為準），使用分區為都市計畫內商業區。

## 二、房屋坐落：

於本基地興建之「J12」（下稱本社區）編號\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋共計壹戶（下稱本預售屋），建造號碼為新北市政府工務局核准112年11月20日112板建字第00410號建造執照（建築執照影本如附件一、房屋平面圖影本如附件二）；若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」審查作業要求，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。）

### （一）用途標示：

地下二至三層：不具獨立權狀之停車空間、水箱、雨水機房、無障礙升降機、汙水池、雨水池、消防泵浦室、安全梯、機房…等。

地下一層：防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、無障礙升降機、發電機房、台電配電室、受電箱空間、垃圾儲存空間、安全梯…等。

地上一層：一般事務所、店鋪、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、安全梯、管委會使用空間、管道間、停車空間、車道、騎樓…等。

地上二至十層（A、B棟）：住宅、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙安全梯、管道間、A棟2、3樓及B棟2、3樓露臺…等。

地上十一至十四層（A棟）住宅、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙安全梯、管道間、A棟13樓、14樓及B棟11、12、14樓露臺…等。

屋頂突出物（A、B棟）：梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙安全梯、梯間、水表、電梯機房、消防水箱、水箱…等。

（二）樓高標示：各樓層之實際高度以主管建築機關核准之使用執照標示為準。

## 三、停車位標示及其他約定：

- (一) 買方購買之汽車停車位屬 法定停車位 自行增設停車位 獎勵增設停車位，空間為 地上 地面 地下第\_\_層 平面式 機械式倉儲棋盤機械式，依建照執照圖說編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位共計\_\_\_\_\_位(附件三)。
- (二) 前日購買之平面式汽車停車位規格：  
平面式車位寬230cm，長550cm，高度200 cm。  
平面式車位寬250cm，長550cm，高度200 cm。
- (三) 買方購買之汽車停車位另含車道及其他必要空間（下稱停車空間），面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。
- (四) 本社區地下室停車空間，因建築法令規定需留設台電配電室、電信機房、電錶區、進排風機、消防機電、汙水機房、雨水回收室、發電機及汙排水管…等相關設備，為買方所明確知悉並同意。
- (五) 本社區地下層停車空間，預留自有車位電動車充電電源之線槽，日後住戶若有需求，可以申請施工，並依公寓大廈管理條例第六條第四項：「於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。」故安裝充電設備必須申報管委會，管委會依循車輛管理、用電管理、施工管理辦法執行，統一管理與監督，此為買方明確知悉並同意之。住戶申請上述電動車充電設備之裝設將使用本社區地下層公共設備之電器管路、牆面及柱面，全體買方同意配合。
- (六) 本社區之汽車停車位，依相關法令劃定分設於地下一至三層，由購買汽車停車位之所有權人依法令登記持分之。各該車位承購人分別按其承購停車位位置劃定分管範圍為管理使用、收益或處分。未購買汽車停車位之承購戶已充分認知其房地總價並未包含汽車停車位面積及汽車停車位價格，除部分車道之持分面積及防空避難使用外，不得向賣方、停車空間所有權人(或停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張使用該部分面積之權利或利益，並由全體區分所有權人簽立地下層汽車停車位分管協議書(如附件十三)。
- (七) 汽車停車位格線外面積仍屬全體區分所有權人共有，如因法

令變更或主管機關要求必須為建築設計變更，賣方得為全體區分所有權人之權益，增減或修改部分設施（置）。

- (八) 地下一層防空避難室兼法定機車位停車空間及本社區所屬之汽車停車位，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用，各該車位承購人同意遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或設置妨礙停車或防空避難之障礙物。
- (九) 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地所有權一併轉讓。
- (十) 停車空間面積係與公共使用部分面積合併登記為共有部分，無單獨之所有權狀。
- (十一) 各停車位（格）面積計算依停車位（格）數量占停車空間總面積比例計算之。（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，依第十目之比例計算之）
- (十二) 本社區設計之汽車停車位種類有：法定汽車位及自行增設停車位。

### 第三條 土地、房屋、停車空間面積

#### 一、名詞說明

- (一) 主建物面積：即一般所稱室內面積。
- (二) 附屬建物面積：陽台面積。
- (三) 專有部分面積：主建物面積及附屬建物面積。
- (四) 共有部分面積：專有部分以外之其他部分，不屬於專有部分之附屬物。
- (五) 公共使用部分面積：共有部分扣除停車空間面積後之面積。
- (六) 停車空間面積：共有部分扣除公共使用部分面積後之面積。
- (七) 房屋面積：專有部分面積及公共使用部分面積。

#### 二、土地、房屋、停車空間面積如下：

- (一) 土地持分面積                      平方公尺，權利範圍：壹拾萬分之                     。
- (二) 房屋面積（不含停車空間）                      平方公尺

(        坪) 包含：

1. 專有部分面積：                                平方公尺。包含：

(1) 主建物面積：                                平方公尺。

(2) 附屬建物面積：                                平方公尺。

2. 公共使用部分面積：                                平方公尺，

權利範圍：壹拾萬分之                                。

(三) 停車空間面積                                平方公尺 (        坪)，

權利範圍：壹拾萬分之                                。

三、主建物面積及停車空間面積占比：

(一) 主建物面積占房屋總面積之比例        %。

(二) 停車空間面積占共有部分總面積之比例        %。

四、第二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。

五、本款約定之面積，以四捨五入計算至小數點以下第二位為止。

#### 第四條 基地權利範圍、共有部分項目、總面積及面積分配比例

一、基地權利範圍分配

1. 房屋分配基地權利範圍(持分)面積係依專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

2. 停車空間分配基地權利範圍(持分)面積依內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函釋解釋，停車空間為共有部分者，無從分配基地權利範圍。

二、本房屋共有部分詳如**第二條第二款第一目**約定及其他依法令應列入共有部分之項目。

三、共有部分面積                                平方公尺 (        坪)。

四、專有部分總面積                                平方公尺 (        坪)。

五、公共使用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比例而為計算，其面積係以該共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算

六、共有部分分擔之面積，倘因相關單位要求調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方得依本契約第4條第5款約定重新分算辦理登記。登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋、土地面積誤差及其價款找補約定處理。

## 第五條 房屋、土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，倘因簽約後法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積計算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、主建物或本預售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、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。
- 四、雙方同意停車空間面積係以停車使用為主，持分面積若有增、依第五條規定互為找補。

## 第二章 價金給付

### 第六條 契約總價款及付款方式

- 一、本契約買賣總價款(附件四)新台幣(下同)\_\_\_\_\_元整。含：
  - (一)房屋價款：\_\_\_\_\_元整。含：
    1. 專有部分：\_\_\_\_\_元整。
      - (1)主建物部分：\_\_\_\_\_元整。
      - (2)附屬建物部分：\_\_\_\_\_元整。
    2. 共有部分(不含停車空間)：\_\_\_\_\_元整。
  - (二)土地價款：\_\_\_\_\_元整。
  - (三)停車空間價款：\_\_\_\_\_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：

#### ■內政部同意之履約保證方式：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。

本建案已將土地及興建資金信託予合作金庫商業銀行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。賣方於取得建造執照後，應將起造人名義信託登記予合眾建築經理股份有限公司。簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（詳見附件六）

甲方各期應繳價款應存入合作金庫商業銀行股份有限公司為本預售案而於開立之預售款信託專戶

指定銀行：合作金庫銀行，林口文化分行。

戶名：「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-喬邦開發公司收款專戶」

帳號：0660-717-003756

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\_\_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 付款條件及逾期付款之處理方式**

- 一、本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，買方同意按附件五所列付款明細表所載金額、時間及付款方式如期給付，其每次付款間隔日數應在二十日以上。付款時間依本社區已完成之工程進度及賣方通知為準（除簽約款及開工款外，買方應於接獲賣方寄發之繳款通知書七日內（通知日以郵戳為憑），以現金或即期支票存入本建案指定專戶）。惟簽訂本契約時，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、買方如逾約定之付款日期達五日仍未給付該期款或交付之票據無法兌現時，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，於補繳期款時一併給付予賣方。
- 四、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月仍未給付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未給付者，雙方同意依本契約第二十四條第四款違約之處罰約定處理。但前述情形經賣方同意緩期清償者，不在此限。

#### **第八條 貸款及撥付約定**

- 一、本契約付款明細表(附件五)之銀行貸款，合計為 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬元整（以下稱預定貸款金額），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：



甲、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- i. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款 相同年限及條件由買方分期清償。
- ii. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，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。
- iii. 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。

乙、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。

丙、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、買方自洽金融機構辦理貸款：

（一）買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，並應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限前以書面載明並提供自洽金融機構名稱、銀行承辦人之姓名及聯絡電話予賣方，賣方始有配合辦理之義務。逾期未通知賣方視為買方不辦貸款，買方應依本契約不辦貸款之約定給付預定貸款金額之全數款項予賣方。

（二）除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方交付自洽金融機構所需之房地相關文件後二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並檢附如委辦貸款相關之文件於賣方。

（三）買方因自洽貸款之實際貸款金額少於預定貸款金額時，其差額部份應於賣方通知辦理貸款對保手續時同時繳納。買方逾期未繳納，賣方應依本契約第7條第3款、第4款約定辦理。前段情形，買方於通知期限內繳付，其繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得暫停辦理產權移轉登記予買方。

（四）買方因自洽貸款而增加之相關費用，由買方自行負擔。

四、買方不辦理金融機構貸款：

- (一) 買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時以書面提出，或買方逾通知對保期限而不辦理貸款或本條第5款第7目視為不辦理貸款之情形者，買方應於賣方通知辦理產權移轉登記繳納相關稅賦前，將其預定貸款金額之全數款項予賣方。買方逾期未繳納，賣方應依本契約第7條第3款、第4款約定辦理。前段情形，買方於通知期限內繳付，其繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得暫停辦理產權移轉登記予買方。

#### 五、貸款撥付及其他約定：

- (一) 買方應於辦理金融機構之貸款手續同時開立與預定貸款金額同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。
- (二) 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。
- (三) 買方應於簽訂本契約之同時另立下列文件予賣方，其買方應負擔之義務及交付之文件依其協議定之：
1. 委刻印章及使用授權書。(如附件七)
  2. 自洽貸款協議書及委託領取貸款授權書。(如附件八)
  3. 同意由承貸金融機構直接撥付賣方指定帳戶之文件。
- (四) 辦理貸款之金額、期限、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- (五) 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。
- (六) 金融機構核准撥款後通知交屋日，若超過三十日時，則超過日數之利息由賣方承擔，惟如係因買方變更而致遲延交屋者，則仍應由買方負擔。
- (七) 如因下列情事致賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方自始不需辦理貸款，買方同意按照本條不辦貸款約定辦理：
1. 買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或約訂。

2. 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。
  3. 買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止金融機構撥款或暫緩撥款予賣方。
  4. 買方未依賣方通知期限內辦妥對保等一切貸款手續。
  5. 買方有其他原因致金融機構不能接受貸款。
- (八) 本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第一款、第二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。
- (九) 買方充分認知預定貸款金額為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款。買方同意於金融機構貸款核准及賣方完成產權移轉至買方名下後，由核准貸款之金融機構直接撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- (十) 倘買方要求自辦保險者應於賣方通知辦理銀行貸款前以書面通知賣方，並依賣方通知之日起五日內提供保單。

## 第三章 工程相關

### 第九條 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說明書(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建材設備說明書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之情事，且所更換建材設備之價值、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、 賣方保證本預售屋不含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。

#### 第十條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應於民國113年6月1日之前開工，民國118年12月31日以前完成主建物、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，其停工期間。

(二)因政府法令或主管機關要求變更或其他不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，每逾一日賣方應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。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。

#### 第十一條 建築設計變更之處理

一、如因法令規定必須為建築設計變更，買方同意由賣方逕為申請建築設計變更後施工；為求設計美觀、大樓整體精緻格調，立面外觀、外飾色澤、中庭廣場鋪面、建材、植栽、招牌、照明等施工圖面，買方同意賣方有合理調配權。

二、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需要另行變更設計時，買方同意依其變更。

三、裝設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(一)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、管理室、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需要另行變更設計以適合本大樓需求時。

(二) 本大樓之外觀建材色系、庭園景觀、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，雙方同意不受限於模型或海報所示，得由賣方做局部變更。以上變更以不影響本預售屋之主附屬建物面積為原則。

四、買方不得對本預售屋結構外觀(包含門窗)及公共設施等要求變更。

## 第十二條 室內設計變更之處理

- 一、買方就其買受之房屋，以不違反法令及不影響上下層樓、其他共有人之利益或施工進度者，買方得請求予以變更設計，其變更設計之範圍以室內隔間之位置變動，及開關、插座位置變動及數量之追加減為限。其他有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、管線及給排水出口位置、消防設施、公共設施等，不得要求變更。
- 二、買方對本預售屋室內隔間有變更或有增減工程需求時，應經賣方同意於賣方指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且前述變更設計圖說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30日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認，買方同意於通知後十天內給付工程追加款及變更管理費；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，買方得於交屋保留款予以扣除；買方未如期給付工程追加款及變更管理費或雙方無法簽認時，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理，並按原圖說施工。(具體規定詳見附件十之一)若賣方無故未予結清，買方得於第十七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、買方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應於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「裝潢施工管理辦法」(如附件十之二)約定。
- 五、簽立本契約時，賣方依工程進度確已不適辦理本條之設計變更時，買方不得要求變更，賣方得拒絕受理。

### 第十三條 工程其他約定

- 一、 本社區之汽車停車位之位置及編號，若因法令變更或主管機關要求調整，買方同意於不影響其所購買之汽車停車位權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車位之編號。
- 二、 本預售屋之建築構造種類及規格，依照主管機關核准建造執照之圖說為準。若嗣後主管機關抽查建照圖說時，因法令變更或主管機關要求而須變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，以修正後之圖說並辦理變更設計，並將變更之部分以書面通知買方。前段情形，面積有誤差則依本契約第五條辦理。
- 三、 依主管機關核准圖說及設計指定裝設之公共設施設備（包含但不限於供水、供電、通訊系統、管道、管線、消防灑水系統等），該設備為主管機關依其法令規定裝設，且為全體區分所有權人共有，買方應按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除。

## 第四章 稅款暨相關費用

### 第十四條 地價稅、房屋稅，增值稅、契稅及其他稅費之負擔

- 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。
- 三、 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，但買方未依第十六條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、 契稅應於使用執照核發並辦竣房屋新設稅籍後申報，並以使用執照核發日之當年度稅捐機關評定之房屋現值計算契稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之房屋評定現值計算契稅，由買方負擔。
- 五、 所有權移轉登記規費、印花稅、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。

- 六、本契約之一方如主張本契約應予公證時，他方應無條件配合，公證費用由雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 七、本條約定應由買方繳交之稅賦、費用，買方應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。前段預繳，賣方應以書面通知買方，買方應自收到賣方書面通知預繳費用時起七日內繳納。

#### **第十五條 各項水、電、瓦斯及共用部分管理、水電費用之負擔**

- 一、買方同意自賣方通知書所載之交屋日起，不論已否遷入，即應負本預售屋之水電費、瓦斯基本費、公共管理費各項費用及應由全體用戶分擔之共有部分水電費及本大樓公共管理（包含社區總幹事、秘書及保全）費用等。另瓦斯配管費，買方同意委託賣方統一代為向瓦斯公司申請，瓦斯公司無法受理者除外，其申請設計及施工等費用由賣方負擔，裝錶費用及保證金由買方負擔。
- 二、本建物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，先行預繳以新台幣每坪壹佰貳拾元整計收六個月本社區共用部分之管理費用（預繳管理費），另購置停車位之住戶亦應預繳六個月之車位管理費（預繳管理費），其費用暫定為每部停車位為：機械停車位每月壹仟元整。（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，上述之費用仍由買方負擔。前述之預繳管理費，由賣方扣除代管期間所發生之代管事務費用（含公共水電費、社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等），於移交公共設施予社區管理委員會完成後將餘額無息移交之（本預繳管理費與社區管理委員會接管後按月所收之管理費不同，兩者無抵扣之問題）。

## **第五章 產權登記**

#### **第十六條 土地、房屋、汽車停車位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、土地所有權之移轉，買方同意賣方得於使用執照核發後辦理土地移轉現值申報及所有權移轉登記手續，其申報土地移轉依使用執照核發日當期之公告現值為申報移轉現值或依辦理申報時之法令為準，並以該現值為公契價格。

五、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內辦理所有權移轉登記。其契稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。並依稅捐機關評定之房屋現值為申報移轉現值或依辦理申報時之法令為準，並以該現值為公契價格。

六、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依本契約約定之付款方式、時間，除交屋保留款外，應繳清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，應在賣方辦理移轉登記以前全部兌現。

七、本條移轉登記之辦理事項，雙方同意委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，買方同意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，買方同意全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 八、買方同意於簽立本契約同時，簽立代刻印章同意書(如附件七)，供賣方作為辦理各項作業(包含但不限於水電之申請、產權移轉、抵押權設定等)使用。
- 九、買方為外國人者，買方應於地上十三層結構體頂版完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 十、買方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第七款賣方指定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。

## 第六章 驗收、交付及保固

### 第十七條 驗收

- 一、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。買方應於接獲賣方通知後七日內進行驗收手續。
- 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、第一款接通自來水、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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- (三) 前目預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦

斯配管費用由買方賣方負擔。

買方簽名 \_\_\_\_\_

### 第十八條 通知交屋期限

- 一、買方應於收到賣方交屋通知日起 \_\_\_\_\_ 日內配合辦理交屋手續(含主、附屬建物及公共設施，但公共設施設備之交付依本契約第二十一條第一款之約定，由管理委員會或管理負責人進行設備檢測後移交之)，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 二、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。
- 三、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、設備使用維護手冊、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，俾憑領取鑰匙，本契約則無需返還。
- 四、買方未全部履行本契約各項義務前，本預售屋之占有權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入占有時，買方應自負法律責任。
- 五、買方不得於交屋前自行進入本預售屋內施工，若因而發生民、刑事責任，悉由買方自行負責。
- 六、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預付裝潢保證金新台幣壹拾伍萬元整，並簽立裝潢施工責任承諾書(附件十一)，作為裝潢時廢棄物

清除及理清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台幣參佰元整之清潔管理費。

七、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。

## 第十九條 區分所有權人會議及共有部分、基金之點交

### 一、區分所有權人會議：

本社區房屋所有權登記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。

### 二、共有部分、基金之點交

(一) 為維護本大樓之公共安寧及清潔衛生，本大樓之維護管理工作，買方同意委由賣方進行，賣方並得於本大樓第一戶交屋日起算六個月內止（若本大樓管理委員會於本區間內成立，則本區間計算至管理委員會成立之日為止），委由賣方或買方聘任管理顧問公司直接維護，管理費用由區分所有權人共同負擔，由管理費中扣除之。賣方應擔任本預售屋共有部分代理管理人，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管理負責人，就現場針對水電、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，移交予管理委員會或管理負責人。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協議之，賣方並得通知政府主管機關派員會同見證雙方是否已移交完成。

(三) 本社區公共基金依據公寓大廈管理條例第十八條訂定，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。

## 第二十條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，則自賣方通知書所載之交屋日起，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、衛浴、廚具、粉刷、地磚、磁磚及機電設備．．．等)負責保固一年，未涉及結構部分之防水(屋頂防水、外牆防水、花台防水、廁所防水、給排水管漏水等)負責保固二年，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、公設綠化植栽因環境因素條件不一，無負責保固保養，由管理委員會及住戶共同管理維護。
- 三、保固期間，買方應自行負擔保養、維護費用。
- 四、本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)，自取得使用執照三個月起算，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。
- 五、前款保固期限屆滿後，賣方同意延長一年保養。惟各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環等屬消耗品材或油料者，賣方不負保固之責。
- 六、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自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任。石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等，不在賣方保固範圍。
- 七、上述各項所及之保固責任若因買方使用、維護不當、裝潢破壞(包含但不限於擅自變更結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、修改火警及消防灑水設備等)或損毀者，不適用之。
- 八、設備部分保固期限內買方未經通知賣方修繕或未經賣方同意，另僱請非原廠認證之廠商保固服務或進行修繕時，不得向賣方請求任何費用。前段另僱請他人保固服務或進行修繕之部份，不負保固。
- 九、一年保養期限屆滿時，建議續由賣方提供之廠商進行保養，以延長設備之使用年限，並依據使用者付費原則，由管委會及住戶自行支

付保養費用。

十、本條約定之期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第七章 分管協議約定

### 第二十一條 共有部分、地下層停車空間、法定空地、屋頂及外牆之使用及權屬

#### 一、共有部分：

本社區之共有部分買方同意由「J12管理委員會」(下稱管理委員會)統一點收、管理、維護，其所有權歸全體區分所有權人持分共有，買方不得以任何理由占有使用或增建。買方並同意遵守「公寓大廈管理規約」之約定(如附件十二)。

#### 二、地下層停車空間

(一)本契約地下層共三層，總面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺( \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 平方公尺( \_\_\_\_\_ 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)約定專用使用權予汽車停車位承購戶。

(二)本社區地下一層法定機車停車區(位)屬全體區分所有權人所有，買方同意授權由管理委員會統籌分配使用，並訂定相關使用規範(如附件十四)。

#### 三、法定空地

(一)本社區法定空地之所有權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。其使用方式依本契約及「公寓大廈管理規約」之約定。

(二)本社區法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用，該空間上依法設置供殘障使用之法定汽車停車位，買方同意該停車位授權由管理委員會統籌使用。

#### 四、屋頂平臺、突出物及外牆

(一)共有部分之屋頂避難平台及屋頂突出物，如電梯間、樓梯間、機房、水箱等，不得移作他用或為約定專用；屋頂平台之使用方式由區分所有權人會議決定之。

- (二)一樓店舖招牌應依相關法規並按指定規格與位置設置，並自負安全與維修責任。
- (三)本社區建物周圍上下及外牆面、屋突(外牆及其上方)為共用部分，除「公寓大廈管理規約」有特別約定或經區分所有權人會議決議外，不得有任何破壞、懸掛或設置廣告物或其他構造物及影響視覺之行為。但買方同意賣方於管理委員會依本契約第三十五條第一款約定接收公共設施前，可無償於社區建物之外牆或週邊設置相關標示及廣告物，並應善盡維護及回復原狀之責。買方並同意賣方於需要時，得進入本社區為修理維護之工作。
- 五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。本社區A1戶2樓、13樓、14樓，A2戶2樓、14樓，A3戶3樓，B1戶11樓、12樓，B3戶2樓、14樓，B4戶3樓相鄰之露臺及B1戶1樓後院法定空地，依現行法規不得辦理產權登記，故不受本契約第五條房屋、土地面積誤差及其價款找補之限制。基於尊重其他住戶之隱私，買方同意該部分約定由其直接相鄰之區分所有權人於符合法令規範下無償管理使用（約定專用），未購買該樓戶者已充分認知其房屋總價並未包含該區域面積及價格，且確認並同意對該區域無任何權利。
- 六、買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。

## 第八章 擔保責任及違約罰則

### 第二十二條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本預售屋之產權清楚，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或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約之約定有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本預售屋物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他相關法令規定辦理。
- 三、有關本預售屋物之保固責任，悉依本契約第二十條保固期限及範圍

之約定。

### 第二十三條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本預售屋不能繼續興建或無法交付時，雙方同意得解除契約。解約時雙方同意由賣方將所收價款按法定利息計算退還買方，買方同意不得再為任何請求。

### 第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反第九條「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之約定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十二條「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、買方違反有關本契約「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▯▯(不得低於百分之十五)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。
- 六、買方有本條第四款情形者，若本預售屋產權已移轉登記予買方時(賣方已辦理產權移轉手續者，亦同)，買方應將產權移轉登記回予賣方，並由可歸責之一方負擔相關費用。
- 七、因不可歸責賣方之事由，致有買方應配合辦理之事項，經賣方通知買方配合辦理，買方遲不配合辦理或明示拒絕者，賣方得解除契約，並依前款規定辦理。

### 第二十五條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人作為擔保或質押。其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

### 第二十六條 留置權約定

買方於尚未付清價款、滯納金、違約金或各項稅費之前，賣方或其指定之地政士，對買方之產權憑證有留置之權。

## 第九章 附則

### 第二十七條 代刻印章

買方同意並授權賣方代刻印章壹枚，並由賣方負責保管及使用於代刻印章同意書(如附件七)內之授權事項。

### 第二十八條 房地轉讓或轉售條件

- 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、買方轉讓本房屋、汽車停車位時，應連同持分土地所有權部分一併轉讓，不得單獨轉讓。倘買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與買方共負連帶履行之義務。
- 五、買方如違反本條約定時，其轉讓行為對賣方不生效力，其因此所發生之糾紛由買方自行負責，如致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。
- 六、本約轉讓予第三人時，原買受人已依第十二條之約定簽認變更/不變更設計文件，則新契約主體即無請求變更設計之權利。

### 第二十九條 合意解除契約及回復原狀

除本契約另有規定外，本契約得經雙方合意解除，雙方互負回復原狀義務，任一方均應無條件配合一切回復原狀之必要行為。如解除契約之原因係可歸責於提出方之事由者，由提出方負擔一切所需費用。

### 第三十條 送達處所

買、賣雙方因本契約所生之事項，均以書面按本契約所載之通訊地址掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即以書面通知對方，否則如因拒收或無



法投遞或招領逾期而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

買方有數人共同購買時，對本契約之履行應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，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。

### **第三十一條 管轄法院**

因本契約發生之訴訟，雙方合意以本基地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十二條 個人資料保護**

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。

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。

本契約應記載當事人及其基本資料為：

- 買方之姓名、身份證字號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司地址、公司電話。

### **第三十三條 契約效力及分存**

- 一、本契約經雙方或其代理人簽名或蓋章後生效，本契約之效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人、指定登記名義人與占有人；本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。
- 二、買方若指定第三人為產權登記名義人時，應由其共同以書面通知賣方，否則賣方不受拘束。前段情形而衍生之稅賦，由買方自行負擔。
- 三、如買方為二人以上，以共有或指定單獨所有方式登記，則買方應負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約。
- 四、本契約正本一式兩份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

### **第三十四條 疑義及未盡事宜之處理**

- 一、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。

- 二、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，雙方並得另訂書面補充之。

### 第三十五條 特別約定事項

- 一、為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，買方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會前，願遵守「公寓大廈管理規約」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選任管理負責人前由賣方代管。
- 二、買方同意自賣方通知本社區第一戶交屋日起，得由賣方選任聘雇物業管理公司負責執行本社區之安全警衛及物業管理服務工作，相關支出費用由買方與其他住戶共同分擔。買方同意以本契約第十五條第三款所預收之款項支付賣方前項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並移交予管理委員會。
- 三、建築物使用用途及限制：本預售屋禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲、洗車場、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、社區品質或公序良俗之相關行業，如有違反上述事項，賣方得逕為解除契約，如成立管理委員會後，則授權管理委員會依公寓大廈管理條例第二十二條規定訴請遷讓房屋，買方絕無異議。
- 四、買方同意賣方銷售本案之需要，於交屋後賣方仍得繼續銷售本建築之成屋，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，並應善盡維護及回復原狀之責。買方及社區委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。

## 第十章 附件

附件一、建築執照影本

附件二、房屋平面圖影本。

附件三、停車空間平面圖影本。

附件四、土地、房屋及停車空間面積；買賣價款細項說明（拆款表）。

附件五、付款明細表。  
附件六、信託告知書及應注意事項。  
附件七、代刻印章同意書。  
附件八、自洽貸款契約書。  
附件九、建材設備說明書。  
附件十之一、工程變更設計處理辦法。  
附件十之二、裝潢施工管理辦法。  
附件十一、裝潢施工責任承諾書。  
附件十二、公寓大廈管理規約（草約）。  
附件十三、地下層汽車停車位分管協議書。  
附件十四、地下室法定機車停車區(位)平面標示圖。  
附件十五、個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。  
附件圖說、約定專用部分

前述契約本文及附件，業經買方仔細審閱並無疑義，

爰簽名(及蓋章)於後及各附件，謹予確認。

## 立契約書人

買 方 ：  
身 份 證 字 號 ：  
戶 籍 地 址 ：

通 訊 地 址 :  
電 話 :  
電 子 信 箱 :

賣 方 : 喬邦開發股份有限公司  
代 表 人 : 陳慶隆  
統 一 編 號 : 80698541  
地 址 : 台北市萬華區莒光路310號3樓  
電 話 : (02)2308-3788

不動產經紀業

名 稱 : 昱建開發股份有限公司  
負 責 人 : 郭思謙  
統 一 編 號 : 83617608  
地 址 : 新北市永和區民權路53號6樓6106室  
電 話 : (02)8662-0958

不動產經紀人

姓 名 : 陳泰宏  
證 號 : 99北市經證字01643

中 華 民 國                      年                      月                      日