

# 萬企君品-上善區預售屋 房屋土地買賣契約書

姓名：\_\_\_\_\_

戶別：\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓

車位：地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號

買受人： (以下簡稱甲方)

立契約書人

出賣人：萬企建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「萬企君品-上善區」(以下稱本建案)之土地及建物(以下簡稱：本預售屋)買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

### 契約審閱

本約於中華民國 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：

乙方簽章：萬企建設股份有限公司

負責人：吳佳璋

### 第一條 乙方對廣告之義務

乙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：

新北市淡水區大義段(以下簡稱；本地段) 923、924、925、424 地號等四筆土地，面積共計 2,255.19 平方公尺 (682.19 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。本約土地持分面積依地政機關登記為準，嗣後如因地籍整理、土地分割、合併、地籍重測，則依新地號新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓(共計\_\_\_\_\_戶)，為主管建築機關核准 112 年 6 月 13 日 112 淡建字第 00237 號建造執照暨依法向主管機關申請核准之變更設計(附件一)，及核准之該戶

房屋平面圖影本(附件一之附圖一)。使用規範依「都市計畫法新北市施行細則」為準。

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(停車位依法皆不另分配土地持分)，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，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長\_\_\_\_點\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_點\_\_\_\_公尺，高 2.1 公尺(長度與寬度尺寸，鄰接其他車位處以相鄰車位線中心為準，其餘以車位線外緣為準)；另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。甲方購買之停車位停車空間係位於共有部分且無獨立權狀，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(計算方式如後：全部停車位占共有部分總面積之比例為 51.39%(停車位空間面積 3,068.21 平方公尺/共有部分總面積 5,970.35 平方公尺)。甲方購買之停車位面積占共有部分總面積之比例為\_\_\_\_%。(共有部分之分配計算如第四條)。(建造執照核准之停車空間配置位置圖如附件(一)之附圖(三)購買汽車停車空間配置圖，倘因主管機關要求需變更該位置圖部分設計、編號、增設或取消部分空間、設備時，在不影響其停車使用情況下，甲方同意乙方不另行通知即可變更。如有必要時，甲方應按乙方通知期限內，配合辦理相關補證、用印手續；並於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，依本約第十四條第五項規定辦理。

(二)甲方購買之汽車停車位之所有權登記方式，係以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之區分所有權方式登記，其建物面積歸類悉依登記時地政機關相關法令核算面積

為準。日後僅可出售給本大樓之其他區分所有權人，其移轉程序應將汽車停車空間所占共有部份之應有部分權利辦理所有權移轉登記。

- (三)本建案地下層依相關法規規定留設進排風機設備、灑水、消防、台電、電信、瓦斯、汙排水、給水、消防泡沫、雨水回收等相關設備及管線，另設有監控設備及管線，甲方購買之停車空間上方及周圍如有上列設備、管線時，甲方同意日後不藉此向乙方主張任何權利。
- (四)本建案依相關法規於地下層停車空間之地坪下方設有消防水池、廢水水池、雨水貯留池等並於地坪加設人孔蓋，其設置位置係依相關設計圖說設置，為甲方所明確知悉、並同意日後不藉此向乙方主張任何權利。
- (五)本建案汽車停車空間部分配置於自來水給水箱、受水槽、消防機房、電信機房、汙水機房等機房設備空間旁，其相關位置詳如附件一之附圖(三)所示。前揭設備空間為本社區之共有部分並由管理委員會維護使用；甲方不得主張專有權，並同意日後社區使用前揭設備空間時得通行其汽車停車位，且不得有任何妨礙前揭設備空間使用之行為，為甲方所明確知悉。甲方同意日後不藉此向乙方主張任何權利。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

甲方購買\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶。前述建物面積所佔之基地持分產權及面積說明如下：

- (一)甲方房屋持分土地應有權利範圍為伍拾萬分之\_\_\_\_\_，面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。計算方式係以本房屋專有部分建物面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分建物總面積5,645.91平方公尺（1,707.89坪）比例計算。

- (二)本約土地持分面積依地政機關登記為準，嗣後如因土地分割、合併、地籍重測、地籍整理，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■陽臺面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本預售屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

(四)面積計算說明：

1. 專有部分面積：指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。
2. 共有部分項目：共有部分面積指區分所有建築物專有部分以外之其他部份及不屬於專有部份之附屬物。共有部分面積之分攤計算方式係依買受專有部分面積與本建案各戶專有部分面積總合之比例計算。為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應依登記時地政機關相關法令核算。
3. 甲方充分了解並同意：本約標示面積，皆以地政機關登記面積單位【平方公尺】為準；計算至小數點第三位，並以四捨五入記載至小數點第二位。換算台坪僅供參考，加總值不具任何意義，不考慮換算進位加總誤差。

三、前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。

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本預售屋共有部分項目包含：1. 共同出入空間含走廊、梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、特別安全梯、排煙室、樓梯、屋頂突出物及其他使用性質相同之項目。2. 機電設備空間含【(1) 電氣設備空間：台電配電場所、緊急發電機房、電錶(箱)室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。(2) 電信設備空間：機電設備空間

(供電信使用)、電信室及其他使用性質相同之項目。(3)給水排水設備空間：自來水蓄水池、汗水坑、水錶機房、屋頂水箱、幫浦室、污水機房及其他使用性質相同之項目。(4)空氣調節設備空間：機電設備空間(排進風)及其他使用性質相同之項目。(5)消防設備空間：消防設備空間及其他使用性質相同之項目。(6)污物處理設備空間：機電設備空間(垃圾暫存使用)、垃圾及資源收集空間及其他使用性質相同之項目。】3. 管委會使用空間(管理維護使用空間)及其他使用性質相同之項目。4. 公共使用空間含親子教室、公共廁所、交誼室、會議室、健身房、視聽室、多功能教室、餐飲吧及其他使用性質相同之項目。5. 停車空間含車道及必要空間，防空避難設備(室)兼停車空間、車道，不具獨立權狀之停車空間(場)、機車停車空間及其他使用性質相同之項目。6. 防空避難設備空間含防空避難設備室及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、甲方明確了解並同意：本預售屋共有部分項目之設施設置位置、數量概依乙方設計圖說為準，為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，乙方得依實際需要指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

三、本建案共有部分總面積 5,970.35 平方公尺(1,806.03 坪)包含：  
1. 不具獨立權狀可售汽車停車位面積 3,068.21 平方公尺(928.13 坪)。  
2. 本預售屋持分共有部分總面積計 2,902.13 平方公尺(877.89 坪)。  
本共有部分之權利範圍係依本預售屋買受專有部分面積與本建案專有部分總面積 5,645.91 平方公尺(1,707.89 坪)之比例而為計算。其面積係以本建案共有部分總面積 2,902.13 平方公尺(877.89 坪)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，甲方找補以百

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），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。

## 第六條 契約總價

- 本契約總價款合計新臺幣 元整。
- 一、土地價款：新臺幣 元整。
- 二、房屋之建物價款：新臺幣 元整。
- （一）專有建物部分：新臺幣 元整。
1. 主建物部分：新臺幣 元整。
2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣 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 元整。
- 三、車位之建物價款：新臺幣 元整。
- 四、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。
- 五、本預售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。

### 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陽信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。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。

一、本案由陽信商業銀行股份有限公司辦理『不動產開發信託』，除所有權登記款及交屋款外，各期期款均應存入陽信商業銀行為本建案而於該銀行石牌分行所開立之「預售屋不動產開發信託專戶」。本專案甲方所繳價金之信託專戶戶名為：「陽信商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：00242-012093-7，存款立帳分

行：陽信商業銀行石牌分行。本預售屋專款專用帳戶，另委由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。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。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

三、第一項之信託契約關於預售屋不動產開發信託告知說明書詳如附件三。

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。

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連帶保證協定之書面影本予甲方。

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。但乙方未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。

## 第七條 付款條件

- 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(附件二)「房屋土地付款辦法表」之約定按期繳付予乙方，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契稅單核發後五日內產權移轉送件前支付乙方，自願減少貸款者應於契稅單核發後五日內產權移轉前支付乙方減貸金額，如須辦理貸款給付應依本約第十八條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，以現金或即期票據如期如數繳交乙方或存入乙方指定之金融機構帳戶(票據以得於「臺灣票據交換所」交換者為限，受款人：萬企建設股份有限公司)。
- 三、本條所述之期款，甲方除直接匯(存)入金融機構之信託專戶外，如係將價金交付予乙方，雙方約定乙方至遲應於收迄該筆價金之次一營業日將該筆價金匯(存)入金融機構之信託專戶。

## 第八條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五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。

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，雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地與約定專用部分之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本建案地下層共三層，總面積 3,959.61 平方公尺(1,197.78 坪)，扣除第四條所列地下層共有部分，其餘面積 3,068.21 平方公尺(928.13 坪)，由乙方依法令以汽車停車位應有部分之專用權予本建案承購戶，其持分共有之汽車停車位空間面積分別登記於本約房屋之共有部份面積內。

二、未購買汽車停車位之本建案承購戶，已充分認知其房屋土地總價款並不包括前款汽車停車位之價款，且所購房屋面積亦未含前款汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，已確認並同意對前款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。

### 三、法定空地

本建案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、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。

### 五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，約定專用部分：

1. 本建案一樓店鋪後方法定空地，及二樓 A2、A5、A7、A8 及三樓 A3 戶外露台【如附件(一)之附圖(二)約定專用使用權屬位置圖】，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接露臺之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益。但不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物等改變建物外觀之行為，以及設置無線電發射基地台、其他違章或為其他有損害於社區住戶利益之行為。若違反規定，逕由管理負責人或社區管理委員會依法或規約處理。

2. 店鋪招牌廣告物依乙方規定統一位置設置，並供該廣告物所屬區分所有建築物之所有人使用，購買店鋪之甲方知悉並同意除得使用乙方規劃位置設置之招牌廣告物外，不得再於建物外觀增設、擺放其他招牌廣告設備。
3. 地下室機車停車區(位)：屬全體區分所有權人共有，其相關管理使用規範依區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定辦法後實施。
4. 二層以上各樓層分別共同管理：各層之梯廳、排煙室等部份，產權係與本建案其他所有權人共同持分，但為維護各層樓住戶之安全性、私密性，各層樓之梯廳、排煙室約定由各該層住戶共同管理使用，惟各該空間應維持暢通。

六、甲方瞭解並同意本條各項約定，應列入產權移轉交代。

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

#### 第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本建案設計規劃其建築構造，防火區劃，建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則與供公眾建築物法規及相關法規設計。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。
- 二、甲方瞭解並同意有關建材、設備及其廠牌規格或等級應依本約「建材設備說明」(如附件四)之約定，由乙方全權負責建造施工。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備(門窗、地坪、廚具、衛浴、電氣配管、電線、電纜及無熔線開關等)之品牌有二種以上時，由乙方於本約列明之品牌中逕行擇一使用。除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以(附件四「建材設備說明」)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。

- 三、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。
- 四、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，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方如有違反前四項之情形，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 113 年 1 月 31 日之前開工，民國 116 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、地變等不可抗拒之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令限制或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。

#### **第十二條 建築設計變更之處理**

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更排水或污水管線，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、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意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，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起七日(以工作天計、下同)內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起七日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，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法如期簽認時，則依原圖施工。

四、室內工程變更之申請依附件十三(工程變更設計處理辦法)。

五、乙方變更設計：

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、汙水之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，甲方同意依主管機關之意見變更。

(二)鋪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，甲方亦同意乙方得指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1、發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、電信室、瓦斯管線等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

2、本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統，在不影響甲方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由乙方做局部之變更。

(三)為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，乙方得依實際需要指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

### 第十三條 驗收

一、乙方依約完成本房屋一切主建物、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(甲方明確瞭解並同意本建案臨接道路現況係無天然瓦斯配管，交屋時若有瓦斯配管悉依天然瓦斯供氣機構(欣芝實業股份有限公司)設計、於各戶陽台內以明管配置)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、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，甲方應將缺失全部載明於驗收單上，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，甲方同意乙方完成修繕並經雙方複驗合格後，即依本約(附件二)「房屋土地付款辦法表」之約定支付「交屋保留款—驗收完成款」。該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，甲方僅得以交屋保留款做同時履行抗辯，除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含銀行貸款)。

三、驗屋之特別約定依附件十四(房屋驗收處理辦法)。

四、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：雙方議定由( )負擔。(甲方明確瞭解並同意本建案臨接道路現況係無天然瓦斯配管，基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請天然瓦斯供氣機構(欣芝實業股份有限公司)安裝，交屋時若有瓦斯配管悉依設計、於各戶陽台內以明管配置；瓦斯錶由甲方自行依搬遷時間另行申請，裝錶費由甲方自行負擔，甲方不得以任何理由拒絕管線安裝及繳納管線安裝費用。若天然瓦斯供氣機構(欣芝實業股份有限公司)無法安裝天然瓦斯，甲方亦不得以此為瑕疵，要求乙方解

約、減價或任何形式之補償。)

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

#### 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。甲方應按乙方通知時間內，將有關證件連同稅費繳交乙方或乙方指定之地政士統籌辦理。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，並於甲方履行本條第四項內容後，由乙方將房屋產權移轉登記予甲方。

##### 三、乙方違反前兩項之規定，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)依本約約定之付款辦法，除約定之「交屋保留款」外，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)前兩目之費用如以票據支付，應在辦理移轉登記以前全部兌現。

##### 五、本條第一項、第二項之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由甲方加蓋印章，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，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與乙方，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，甲方應負擔損害賠償之責。

- 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(附件八)「代刻印章授權書」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、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，如違反本約規定而造成乙方權益受損時，甲方應負擔損害賠償之責。
- 八、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五項約定之乙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約資料為主，並依相關法令如實填寫。
- 九、甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權。

#### **第十五條 通知交屋期限**

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋。交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (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（含約定之交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四)乙方如未依本條約定期限通知甲方辦理交屋，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、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。



- 三、甲方應於收到交屋通知日起( )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。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若甲方於履行本約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本約房屋，經乙方書面同意後得視為甲方同意依現況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。
- 六、本建案共有部分應分擔電費及公電，得由乙方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第二十四條第二項所收之款項支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。

#### **第十六條 共有部分之點交**

- 一、乙方應擔任本建案共有部分管理人，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、乙方於成立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、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依法選任管理負責人。
- 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，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續，否則視為接管完成，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。

- 五、雙方同意，在進行前項共用部分之移交時，乙方得針對無瑕疵之共用部分，進行公設部分移交，甲方不得以某部分之共用部分有爭議而拒絕無瑕疵部分之移交。
- 六、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週轉金餘額移交管理委員會。

## 第十七條 保固期限及範圍

### 一、本戶房屋部分：

(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，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作為憑證。

### (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、連續壁、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(如門窗含玄關門電子鎖、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)負責保固壹年。
3. 各部分防水保固年限詳如附件四 建材設備說明。
4. 電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、電腦馬桶蓋、多功能暖風機等依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固。

二、公共設施部分：比照前項約定期限，自公共設施點交社區管理委員會時起計算保固期限。

三、除外條款：

1. 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）。
2. 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損毀者，乙方不負保固及任何法律責任。
3. 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，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等）應由甲方自行負擔，非屬乙方保固範圍。
4. 因正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化（諸如，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。甲方或社區管理委員會於前述保固期間屆滿後，如需乙方提供維修服務時，應依乙方或乙方協力廠商之報價支付維修費用。

四、第一項、第二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

五、本建案任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本預售屋內修繕時，甲方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本預售屋內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，甲方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由甲方自行負責修復。

六、甲方瞭解並同意本條各項約定，應列入產權移轉交代。

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

## 第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬

\_\_\_\_\_仟元整，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：

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、(附件八)代刻印章授權書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，甲方並應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，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。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，否則應自乙方通知日起七日內補辦妥當。逾期依本契約第十四條第五項約定辦理。
- 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、火險、地震險費、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予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）「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。

五、第一項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：

（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部分，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部分，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。

（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分期給付其差額。

六、甲方在未付清除「交屋保留款」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後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之

交屋日（以乙方寄發交屋通知函之郵局郵戳為憑）前之利息應由  
乙方返還甲方。

### 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，除有違反第十條第三項、第四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前條貸款予乙方。逾期依本契約第八條約定辦理。

### 第廿條 房地轉讓條件

- (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地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### 第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方交屋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、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。

### 第廿二條 稅費及什費負擔之約定

- 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。
- 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、甲方了解並同意本預售屋買賣不另辦理公證(雙方皆免付公證費)。
  - 四、應由甲方繳交之稅費，甲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。
  - 五、相關本約所定各類產權登記手續，甲方應於接獲乙方或乙方指定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。逾期依本契約第十四條第五項約定辦理。

**第廿三條** 乙方如需對本社區之工程設備或其他房屋進行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，倘因檢修以致損壞甲方之裝潢設備者，乙方應負責修復。

#### **第廿四條 社區管理約定**

- 一、甲方應於乙方通知繳交本約第二十二條第二項費用時，依附件九社區管理規約第 11 條第一項規定繳付補充公共基金，依房屋總坪數(含公設、不含汽車位面積)計算每坪新台幣(下同)伍佰元整計。俟管理委員會成立後由乙方移交。
- 二、為維護本建案之公共設施設備、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建案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。
- 三、代管期間管理中心之人事、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二十二條第二項費用

時預繳半年期管理週轉金【1、住家房屋管理費為依房屋總權狀坪(含公設、不含汽車位面積)計算每坪每月新台幣柒拾元整。2、店鋪房屋管理費為依房屋總權狀坪(含公設、不含汽車位面積)計算每坪每月新台幣陸拾元整。3、汽車停車位管理費為每位每月新台幣伍佰元整。】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，若有透支則暫由第一項乙方代收之公共基金抵付，並俟管理委員會成立後進行結算移交。

#### **第廿五條 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前負責排除、塗銷之。
- 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。

#### **第廿六條 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### **第廿七條 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、甲方依本條第一項或第二項解除契約時，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、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四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、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（附件八）「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。
- 七、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。

#### **第廿八條 契約解除回復原狀約定**

本約經解除，除本約另有約定外，雙方互負回復原狀之義務，任何一方均應配合一切回復原狀之必要行為。如解除本約係可歸責於任何一方之事由者，由可歸責之一方負擔登記所需之一切稅費及手續費。

#### **第廿九條 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，為有利於甲方之解釋。

#### **第卅條 個人資料蒐集與利用**

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。

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。

關於本預售屋個資相關約定詳（附件）「萬企君品-上善區個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」。

#### **第卅一條 建造執照特別註記事項摘要**

- 一、本建案申請本地段 424、917、920、862、863 地號等 5 筆土地水路改道暨廢止：

- (一) 基地內改道後水路應無償提供使用至功能消失為止，不得擅自變更。
  - (二) 甲方及公寓大廈管理委員會對於本建案內之擋土設施、排水溝、人行步道，應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約載列明確。
- 二、乙方於竣工交屋時，製作管理維護手冊，移交本建案公寓大廈管理委員會，內容包含：
- (一) 建照內所有水土保持設施、公共設施、建築物及綠美化設施之維護管理。
  - (二) 颱風、暴雨前，滯洪沈沙池設施應徹底清除維持淨空狀態。
  - (三) 颱風、暴雨期間，應隨時監測滯洪沈沙池設施，並依維護管理手冊規定辦理警戒、清理及通報。
  - (四) 以上皆列入公寓大廈管理委員會移交及產權交代。
- 三、乙方依山坡地雜項執照審查核備公文載示，於申請使用執照時提交長期管理維護計畫說明書，內容應包含：1. 基地地質、構造概述。2. 永久性監測系統。3. 施工期間監測分析報告。4. 自動監測期三年以上之廠商合約文件。5. 排水、擋土護坡等水保設施相關竣工圖說及其管理維護計畫。6. 緊急應變防災計畫等。以上列入移交公寓大廈管理委員會。
- 四、本建案設置自動監測設備，乙方於核發使用執照前，將自動化監測資料介接至新北市政府工務局示警平台，並於領得使用執照成立公寓大廈管理委員會後，將自動化監測設施列入點交項目移交管委會，持續進行長期監測記錄之觀測工作。
- 五、本建案屬建築技術規則建築設計施工篇第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請案件，其留設之開放空間應當常時間開放公眾通行或休憩，屋脊裝飾物，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，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。
- 六、不得擅自拆除機電設備空間、本案為供公眾使用建築物，起造人

應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目，建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，以上事項列入產權移轉交代事項。

七、本建案為樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或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，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用，列入產權移轉交代事項。

八、甲方明確瞭解並同意本條各項約定，並應列入產權移轉交代。

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

## 第卅二條 特約條款

- 一、為提昇本社區居住品質，甲方同意建築物立面不得任意掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。各戶空調室外機(由甲方自理)及公共空調主機裝置位置，統一按乙方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不得透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置或做為其他任何法律上及訴訟上之主張。安裝空調主機冷媒管應統一使用外牆相近色系壓條以免破壞美觀。
- 二、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共空間等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及乙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。
- 三、日後本社區因清洗外牆需要於本社區部分區分所有權人之陽台或露臺裝設吊掛設備供清洗器具使用，甲方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本社區外牆時吊掛設備使用。
- 四、甲方同意乙方為銷售、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，不得向乙方收取任何費用或阻撓。
- 五、建築物使用用途及限制：

本建築案建築物禁止經營殯葬（含相關用品）、寺廟及瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品；且不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，或占用法定空地或通道，或違反相關法規。否則概由社區管理委員會向主管機關舉發。住戶不得經營所謂「特種行業」，係指「視聽歌唱業」、「按摩或理髮、美容業」、「三溫暖業」、「舞廳業」、「舞場業」、「酒家業」、「酒吧業」及「特種咖啡茶室業」等八種行業。若甲方於交屋後違反本項約定，管理委員會得依公寓大廈管理條例第二十二條訴請甲方遷讓房屋，甲方絕無異議。

六、為因應電動車發展，讓社區停車場便於建置電動車充電系統，本建築案住戶可於交屋後向管理委員會申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者支付，甲方或管理委員會或管理負責人不得拒絕。

七、甲方瞭解並同意本條各項約定，並應列入產權移轉交代。

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

### 第卅三條：

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更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第卅四條 本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，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。

### 第卅五條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以士林地方法院為第一審管轄法院。

### 第卅六條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### 第卅七條 銷售人員

本約買賣經由 先生/小姐經紀銷售，有關本預售屋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，並確認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，應在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，非經載明於本約內，對乙方無任何約束力。

### 第卅八條 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、建造執照暨核准之購買房屋平面圖、約定專用使用權屬位置圖、購買汽車停車空間配置圖
- 二、房屋土地付款辦法表乙份
- 三、預售屋買賣契約有關預售屋價金信託
- 四、建材設備說明
- 五、分管協議書
- 六、代辦貸款委託書
- 七、自洽貸款協議書
- 八、代刻印章授權書
- 九、申請建造執照所附之規約草約
- 十、裝潢施工管理辦法
- 十一、不動產買賣交易之防制洗錢聲明書
- 十二、委託代管同意書
- 十三、工程變更設計處理辦法
- 十四、房屋驗收處理辦法
- 十五、個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

## 十六、基地內改道後水路位置圖

立契約書人

甲 方：

法定代理人：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E - m a i l:

乙 方：萬企建設股份有限公司

法定代理人：吳佳璋

統一編號：86691236

公司地址：新北市淡水區中正東路40-7號8樓

公司電話：(02)2622-5009

不動產經紀業：五率國際廣告股份有限公司

負責人：程紹鈞

統一編號：66818854

地 址：新北市淡水區濱海路1段57號14樓

電 話：(02)2370-8888

不動產經紀人：黃巧蕙

國民身分證統一編號：

證 書 字 號：(106)北市經證字第 02481 號

中 華 民 國 年 月 日