

# 房屋及土地預定買賣契約書

買方：

立約人：

賣方：大陸建設股份有限公司、張○○

茲為買方承購賣方之「崑芎」住宅大樓（以下稱本大樓）房地事宜，雙方同意訂立本房屋及土地預定買賣契約書（以下稱本契約），本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日業經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）；賣方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 第一條：廣告效力

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說明書、房屋及汽車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

- 一、土地座落：新北市板橋區新雅段（以下均為同區段）1154-1、1154-5、1175 地號等 3 筆土地（以下稱本基地），基地面積合計 2,174 平方公尺（657.64 坪），本基地使用分區為都市計畫內住宅區。
- 二、房屋座落：坐落於本基地內之本大樓編號\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_戶（以下稱本房屋）（共計 158 戶），為主管機關新北市政府工務局核准 113 年 3 月 13 日 113 板建字第 00088 號建造執照（以下稱建造執照，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一，惟實際以核准之使用執照圖為準）（建造執照影本如附件十）。

三、汽車停車位性質、位置、形式、編號、規格：

(一) 買方購買之汽車停車位如下列：

1. 地上地面地下\_\_\_\_\_層平面式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號車位，為法定停車位自行增設停車位。其車位尺寸為：  
長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分。  
(行動不便車位)  
長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。  
長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。
2. 地上地面地下\_\_\_\_\_層平面式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號車位，為法定停車位自行增設停車位。其車位尺寸為：  
長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分。  
(行動不便車位)  
長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。  
長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。
3. 本大樓位於地下一層至地下五層之汽車停車空間共 136 部法定停車位，車位位於共有部份且無獨立權狀，其汽車停車位含部分車道及其他必要空間，面積共計 3663.87 平方公尺 (1108.32 坪)，占共有部分總面積之比例為 33.31%。其汽車停車空間之面積應按車位 (格) 數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，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三，惟實際以核准之使用執照圖及地政機關登記面積為準)。

(二) 買方知悉並了解本大樓地下層平面式停車空間限

高為 2.1 公尺。

- 四、買方購買之汽車停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如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。
- 五、買方同意本大樓為住宅用途，不得做為其他用途或違法使用。
- 六、本契約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、使用管理規劃、面積及用途等因建築法令及主管機關之規定或要求而變更時，買方同意賣方就本契約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

- (一) 買方購買「崙芄」\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_戶，本房屋土地面積，為本基地土地權利範圍各地號土地各持分為拾萬分之\_\_\_\_\_，土地持分面積為\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），計算方式係以本房屋專有部分面積為\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）佔本大樓全部區分所有建物專有部分面積 13050.67 平方公尺（3947.83 坪）比例計算。
- (二) 本基地土地如有分割、合併、地籍圖重測、面積更正（政府逕為更正）或基地地號增減等，雙方同意按前述計算方式依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），詳附件一「房屋及汽車停車位面積說明」之計算標準，並以地政機關實際登記面積為準，包含：

（一）專有部分，面積計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

1.主建物計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

2.附屬建物計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），包括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分面積（含規劃為社區公共使用及通行、避難使用之車道，但不含另行購買法定汽車停車位及法定汽車停車位應分攤之部分車道）計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

（三）本房屋主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例計\_\_\_\_\_％。

## 三、汽車停車位面積

本大樓地下一至五層法定汽車停車空間面積（含全部汽車停車位及部分車道）由購買汽車停車位者依附件一「房屋及汽車停車位面積說明」第一條第三項面積計算方式持分之。汽車停車位之買賣總價以購買之車位數計，並依建造執照設置，持分面積以地政機關實際登記

面積為準。

四、第一項、第二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條辦理找補。

#### 第四條：共有部分項目及面積分配比例計算

- 一、本大樓共有部分項目及其權利範圍與面積分配比例計算方式詳附件一「房屋及汽車停車位面積說明」。
- 二、本大樓共有部分總面積（含規劃為社區公共使用及通行避難使用之車道，但不含另行購買法定汽車停車位及法定汽車停車位應分攤之部分車道）計 7334.69 平方公尺（2218.74 坪）；專有部分總面積共 13050.67 平方公尺（3947.83 坪）。本房屋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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍計算。

#### 第五條：房地及汽車停車位價款

一、本契約總價款（房屋及車位價款均內含加值型營業稅）共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，其價款分別載明如下：

（一）房地總價款：

共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1. 土地價款：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

2. 房屋價款：

（1）專有部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟元整。

主建物部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟元整。

附屬建物陽台部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟元整（除陽台外，其餘項目不得計  
入買賣價格）。

(2) 共有部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟元整。

(二) 車位總價款：

共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟元整。

二、買方應依前項所載之總價款金額繳付。

三、前項價款雙方均不得藉口物價漲落、房地市場行情或其他任何理由要求增減。

## 第六條：房地面積誤差及價款找補

一、本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，買方得解除契約。

## 第七條：履約擔保機制

一、本契約應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一辦理：

不動產開發信託：

由賣方將本基地及興建資金交付信託予中國信託商業銀行股份有限公司（以下稱中國信託）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予買方如附件二：「履約擔保機制」。

價金返還之保證：

本契約由（○○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，賣方並應提供前述之保證契約影本予買方。

價金信託：

本契約將價金交付信託，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。

前述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。賣方並應提供前述信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級之公司）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。前述同業同級分級之基準，由內政部訂之。  
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：

本契約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（以下稱本協定），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。賣方應提供加入前述同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 第八條：付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度，依附件三之一「房屋土地付款明細表」及附件三之二「汽車停車位付款明細表」之房地付款辦法規定，於各期工程完工後依賣方書面繳款通知，於賣方通知之繳款期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。每次付款間隔日數（不含逾期付款）應在二十日以上。
- 二、雙方同意先行繳清土地款後付房屋款。
- 三、如賣方未依工程進度約定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

#### 第九條：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，買方應自繳款期限之次日起加付按逾期未繳款項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



日內仍未繳交者，雙方同意依第廿四條買方違約罰則辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條：地下層、屋頂平台及法定空地等使用方式及權屬

### 一、地下層及法定汽車、機車停車空間、自行車空間

(一) 本大樓地下層共五層，總面積 6635.52 平方公尺 (2007.24 坪)，扣除第四條 (詳附件一) 所列地下層約定本大樓區分所有建物共同持分之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 3663.87 平方公尺 (1108.32 坪)，由賣方依法令以法定停車位應有部分 (持分) 設定專用權予本房屋之承購戶。

(二) 本大樓地下一層法定機車停車位、自行車位屬全體區分所有權人之共有部分。編號 116~126 機車位為公益設施社會住宅專用機車位及編號 18~20 自行車車位為社會住宅專用自行車位，約定專用權予區分所有權人新北市。其餘機車及自行車車位由本大樓全體區分所有權人 (不含新北市社會住宅戶 11 戶) 共同使用之 (詳附圖三)。使用管理辦法依管理委員會之規定。

### 二、法定空地及其他空地

(一) 本基地建築物法定空地之產權為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。

(二) 本基地內部份不屬法定空地之其他空地範圍之產權為全體區分所有權人共有。

### 三、屋頂平台及突出物

本大樓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，由本大樓全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

#### 四、約定專用

法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於本大樓住戶規約草約訂定之。

#### 五、分管同意書

買方同意簽立本契約時另出具附件四「分管同意書」，依分管同意書具體確認法定空地、本大樓共有部分、約定專用等使用管理範圍。

### 第十一條：建材設備及其廠牌規格

- 一、本大樓之主要結構係為鋼筋混凝土（RC）構造，其規格依主管機關核定之建造執照圖說施工。
- 二、本大樓施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五「建材與設備說明書」施工。
- 三、有關建材設備及其廠牌規格或等級悉依本契約附件五「建材與設備說明書」之約定，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五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。
- 四、賣方建造本大樓不得使用有損及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。
- 五、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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 六、賣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。

- 七、有關供水、供電、排水管線、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計並依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得以前述位置規劃為由拒絕安裝或交屋事宜，並同意按其設置目的善加管理及維護。

#### 第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之建築工程應於民國 113 年 05 月 31 日之前開工，於民國 118 年 12 月 31 以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，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、地變等不可抗力之因素，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、賣方如逾第一項期間未開工者或未取得使用執照，每逾一日應按買方已繳房地價款每日萬分之五單利計算遲延利息給付買方。若逾期三個月仍未開工或取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第廿五條賣方違約之處罰規定處理。

#### 第十三條：工程變更之處理

- 一、買方如有建材挑選之需求，應依附件六「建材挑選處理辦法」時程及規定向賣方申請。
- 二、買方明確知悉並瞭解各戶室內樑柱位置、各機電系統主管線工程、排水管線及各樓層之消防設備配置均需依主管機關核准之建造執照圖說及其他相關圖說施作，買方不得要求變更樑柱、樓版範圍、機電主系統管線、排水管線或消防設備位置。

#### 第十四條：驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物及汽車停車位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，應以書面通知買方進行本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位之驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方就本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位有瑕疵或未盡事宜部分應載明於驗收單上；賣方對該驗收單上之缺失，須負責限期完成修繕；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日內支付。複驗合格後，買方不得延遲受領交屋。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融機構貸款）。
- 三、本條第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用（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：由買方負擔由賣方負擔其他\_\_\_\_\_；未議定者，由賣方負擔。

#### 第十五條：房地所有權移轉登記

- 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全額負擔，若損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、本契約房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。如買方嗣後欲變更登記名義人，則依本契約第廿一條規定辦理。

五、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）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清依附件三之一「房屋土地付款明細表」及附件三之二「汽車停車位付款明細表」於房地移轉登記前應繳之款項及逾期應付之遲延利息。

（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）依本項應繳納之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

**第十六條：所有權登記作業之地政士約定**

有關本契約所應辦理之所有權移轉登記、抵押權設定登記、公證（如法令規定應辦理公證時）、實價登錄等手續，買賣

雙方均同意由賣方指定之地政士統籌代辦。辦理各該項手續之時間，各視其辦理條件及進度予以配合，並依賣方通知日期為準；倘為配合各項產權手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件與繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供辦妥，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，致使各項稅費增加或受罰鍰（滯納金），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。

### 第十七條：交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內以書面通知買方辦理交屋。
- 二、交屋時，雙方應履行下列各項義務：
  - （一）賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
  - （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、建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡（或電腦系統紀錄）、房屋使用維護手冊、大樓住戶規約草約、使用執照（如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、尾款價金發票及賣方代繳稅費及管理費收據交給買方，以及由雙方會同簽署交屋驗收單後，並發給遷入證明書，賣方即點交本房屋鎖匙予買方，本契約書則無需返還。

- 四、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負本房屋（含汽車停車位）保管之責。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於交屋日起應負擔本戶水電費及瓦斯基本費（如有），另瓦斯裝錶費用及保證費用（如有）亦由買方負擔。但如買方依前項約定逾期未辦理交屋，則自賣方交屋通知所載期限之末日起30日後，不論買方已否遷入，本房地之水電費、瓦斯費、瓦斯裝錶費用及保證費用均由買方負擔。
- 六、買方於賣方通知交屋前欲使用本房屋時，除同時應依本條第二項及依本契約第十五條第五項規定履行各項義務外，並同意賣方依使用房屋時之現狀先行點交本房屋。
- 七、本大樓共有及共用部分之移交作業，賣方得俟本大樓管理委員會成立後，另行交付管理委員會點收。於本大樓共有及共用部分完成移交前，買方不得以本大樓共有及共用部分未完成移交或進行瑕疵修繕為由，拒絕繳交應付款項及交屋。
- 八、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之權益，區分所有權人會議訂定規約前，買方應遵守附件七「大樓住戶規約（草約）」。

#### **第十八條：共有及共用部分之代管及移交**

- 一、於本大樓成立管理委員會或推選管理負責人之前（以下稱代管期間），買方了解並同意賣方應擔任本房屋共有部分管理人，由賣方負責遴選專業物管、保全公司執行本大樓共有及/或共用部分管理維護保養等工作，並於本大樓成立管理委員會或推選管理負責人後依公寓大廈管理條例移交之。雙方同意自本房屋交屋日起，由買方按月負擔共有部分管理費。

## 二、共有部分之移交：

(一) 賣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。

(二) 依雙方協議之檢測方式檢測未通過之設施(備)項目應載明於驗收單，賣方應於修繕完成後，以書面通知管理委員會(或管理負責人)限期配合辦理複驗及移交，管理委員會(或管理負責人)應配合辦理複驗及移交。

三、賣方應依公寓大廈管理條例、都市計畫法新北市施行細則向主管機關公庫提列公共基金及經核定之綠建築維護費用，於管理委員會(或管理負責人)向主管機關辦理組織報備且完成公共設施移交(管理維護費結算餘額之移交)後，由公庫代為撥付。

## 第十九條：保固期限及範圍

### 一、房屋部分

(一) 時間起算：本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，計算保固期。

(二) 保固年限：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗



力因素外，賣方針對結構部分（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；未涉及結構之防水部分（外牆、浴廁、陽露臺）負責保固三年；固定建材及設備部分（如：門窗、玻璃、粉刷、地磚、石材、輕隔間...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（或電腦系統紀錄）予買方作為憑證。

- (三) 若其損壞係正常耗損，買方使用不當或不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任。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）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

## 二、共有及共用部分

- (一) 時間起算：自成立管理委員會或推選管理負責人起，計算保固期。
- (二) 保固年限：賣方針對結構部分（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；未涉及結構之防水部分（外牆、廁所、陽露臺）負責保固三年；固定建材及設備部分（如：門窗、玻璃、粉刷、地磚、石材、輕隔間等）負責保固一年。
- (三) 若其損壞係正常耗損，買方使用不當等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任；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、電梯定期保養等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

三、本條規定之保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第廿條：貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款即附件三之一「房屋土地付款明細表」及附件三之二「汽車停車位付款明細表」之尾款（含銀行貸款、以下稱尾款），買方應依賣方通知（以下稱第一次繳納尾款通知）依下列方式之一支付予賣方：

（一）不辦貸款：買方應於賣方第一次繳納尾款通知送達後依賣方通知之繳款期限內以現金、匯款或即期票據一次付清；或

（二）如本尾款買方預定全部或部分價款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元擬向金融機構貸款繳付時，由買方自洽金融機構貸款，並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。買方並同意遵守以下規定：

1. 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及貸款作業相關手續，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付予賣方。買方並應於辦理貸款對保手續同時開立帳戶之取款憑條及逕撥貸款同意書，並授權賣方於貸款核准後，由賣方直接向貸款金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶。

2. 為擔保本條貸款之給付，買方應於賣方通知辦理產權移轉作業時，開立禁止背書轉讓且

與貸款金額同額之本票（以下同）。賣方應於取得貸款時將本票無息返還買方。惟如於賣方通知買方辦理產權移轉作業時，法律已規定須以金融業擔任擔當付款人之本票始得聲請法院裁定後強制執行者，則買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於貸款金融機構之順位）之最高限額抵押權予賣方，該設定抵押之費用並由買方全數負擔，俟貸款全數動撥及買方依本契約應繳清之費用款項均繳清後，賣方應塗銷該抵押。

（三）有下列情形之一者，買方即應依本項第（一）款規定於賣方第一次繳納尾款通知送達後七日內一次繳清尾款：

1. 買方逾通知辦理貸款期限未前來辦理貸款者；
2. 買方於通知辦理貸款期限內前來辦理貸款但逾二十日仍未辦妥對保及貸款作業相關之手續者或金融機構未將貸款全部金額撥付賣方者；
3. 買方減少貸款金額或金融機構核貸金額少於尾款金額者，就減少貸款金額部份，買方應以現金繳納。

二、買方充分認知得以金融機構貸款繳納之金額為應繳房屋及土地總價款之一部分，於賣方履行產權移轉登記予買方之給付義務時，買方之對待給付義務為支付該期期款。

三、如雙方另行書面約定由賣方洽定辦理貸款且貸款金額少於上開預定貸款金額時，或不能核貸時，其差額依下列方式處理：

(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) 如可歸責於賣方時，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。

(四) 本項第（一）、（二）款分期攤還之總金額，買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於金融機構順位）抵押予賣方，惟該設定抵押（含日後清償之抵押權塗銷登記）之費用除可歸責於賣方事由應由賣方負擔外，其餘應由買方負擔。該本息平均攤還支付方式，由買方於產權移轉登記前開立禁止背書轉讓之本票交予賣方按月兌現，並同時提供賣方相關設定抵押證件及書類等，以為所開立之同額本票按月兌現之確保。如有一期未兌現，買方應全部一次清償。

四、有關金融機構核撥貸款之利息，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。

- 五、如可歸責於買方之事由，致賣方遲延或未能取得貸款或尾款時，買方除應依本條第一項第（三）款規定辦理外，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。
- 六、買方同意於完全履行本契約前，除依本條辦理貸款設定抵押外，不得將本契約買賣之房地為移轉、讓與、處分、設定負擔或損及賣方權益之任何行為。
- 七、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第四項、第五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，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。
- 八、買方認知並了解預定貸款金額為本契約應繳總價之一部分，且貸款並非賣方之義務，賣方推薦或介紹之金融機構貸款（如有）僅供買方參考，買方應自行辦理貸款。買方自辦貸款無論任何原因致金融機構核貸金額少於本條第一項第（二）款預定貸款金額或未能核貸時，買賣雙方同意應依本條第一項第（三）款第3目約定辦理。

#### **第廿一條：房地轉讓及轉售之約定**

- 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、買方於簽立本契約後不得基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，供作擔保或質押之行為對賣方不生效力，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。
- 五、如買方請承辦地政士協助登錄買方轉讓第三人買賣價格或將來實價登錄規定變更須登錄買方轉讓第三人買賣價格，買方同意於轉讓時提供買方申報登錄實際交易價格及資料予賣方。

#### 第廿二條：稅費負擔之約定

- 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土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條及第十六條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款抵押設定登記費、貸款保險費及各項附加之稅捐或作業費用等由買方負擔。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。
- 五、應由買方負擔或繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登

記時，應將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

### 第廿三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、本契約房地賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百一十三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，賣方應於本房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。

### 第廿四條：買方違約罰則

買方有違反本契約「付款條件及方式」之約定者，賣方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（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。除依本條規定請求外，賣方不得另行請求其他損害賠償。

### 第廿五條：賣方違約罰則

- 一、如賣方違反「建材設備及其廠牌規格」、「開工及取得使用執照期限」及「賣方之瑕疵擔保責任」之規定，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 二、買方依前項解約時，賣方除應將買方已繳之本契約總價款及遲延利息全部無息退還買方外，並應同時賠償本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（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。除依本項規定請求外，買方不得另行請求其他損害賠償。

### 第廿六條：買方繼續履約之義務

買方於本契約之權利或買方依本契約已繳納之房地價款為法院、檢察署或行政機關假扣押、假處分、強制執行、扣押、查扣、沒收或遭凍結等時，買方不得以此為藉口而拒絕履行本契約應為之義務。

#### **第廿七條：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等不可歸責予賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建或無法交付者時，買賣雙方得解約。

#### **第廿八條：契約解除回復原狀約定**

本契約經解除者，除因違約解除契約外，雙方互負回復原狀之義務，賣方應將所收價款無息退還買方，如依本契約已為現值申報或產權移轉登記等行為，買方應配合賣方之作業，於解約後七日內撤銷現值申報、產權移轉登記及配合辦理為回復原狀之必要行為。

#### **第廿九條：其他約定**

- 一、買方同意須依內政部訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」及相關法令申請本房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法及相關規定，並於工程完竣後向主管機關取得室內裝修合格證明。
- 二、使用執照核發時，如其附表有要求加註於住戶規約之事項，或因配合向主管機關作組織報備而有調整之需求時，由賣方修訂提交區分所有權人會議追認。
- 三、買方充分了解本大樓座落之基地環境、位置及使用分區。
- 四、買方知悉下列事項為建造執照加註列管事項，買方同意遵循：
  - (一) 本大樓依都市計畫法新北市施行細則規定申請應於使用執照核准起二年內，取得黃金級綠建



築標章。自交屋日起，本大樓所有權人（及受讓人）、使用人、管理委員會（或管理負責人）、管理服務人等，應確實遵照取得黃金級綠建築標章之相關法規及維護管理計畫繼續確實管理維護、使用專有部分、約定專有部分、共有部分，並納入本大樓住戶規約。日後買方將本房屋移轉第三人時，應將本條約定轉載於契約中。

- (二) 本案申請黃金級綠建築標章，依新北市政府 113 年 1 月 23 日新北府城審字第 1130128963 號函於建造執照列管下列事項：「本案申請『黃金級』綠建築標章獎勵部分，請應於申請使用執照掛號之前完成加註事項表要求事項；另應於核發使用執照前繳交保證金及維護費用。」。
- (三) 本大樓裝飾性構造物應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，且相關維護計畫應納入公寓大廈規約，並列入管理委員會點交項目及產權移轉交代事項。
- (四) 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。
- (五) 不得擅自拆除機電設備空間，列入產權移轉交代事項。
- (六) 高層建築物燃氣設備空間，請依內政部 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010808746 號函辦理，

列入產權移轉交代事項。

- (七) 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。

#### 五、管理維護費

- (一) 基於代管期間實際管理運作需要，買方同意依賣方通知繳交九個月管理維護費（實際以交屋時賣方通知為準），以支付代管期間所發生之管理維護實際支出。
- (二) 前項預繳管理維護費如有不足以支應買方應分擔之代管期間實際支出時，賣方得通知買方繳納，買方不得以未成立管理委員會（或管理負責人）、公共設施未移交等事由拒絕繳納。
- (三) 賣方通知代管期間結束後，由賣方就代管期間所發生之實際支出進行結算，如買方預繳管理維護費扣除應分擔之代管期間實際支出後仍有餘額，由賣方將管理維護費結算餘額一次全部移交予管理委員會（或管理負責人）。

六、本大樓 2 樓、3 樓規劃公益性設施社會住宅 11 戶，登記名義人為新北市。本大樓全體區分所有權人（含社會住宅所有權人新北市）均共用所有門廳、管委會使用空間、出入口、車道、電梯、樓梯、屋頂平台等。

七、買方知悉並了解，本契約所出售之房屋、土地及汽車停車位為賣方共同持有合作興建，並由賣方一之大陸建設股份有限公司代表並代理賣方二與買方簽約（附件八），買方每期所繳價款由賣方一大陸建設股份有限公

司、賣方二依其持分比例各為○%、○%分別開立統一發票或收據予買方。

### 第卅條：契約當事人效力

本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人或管理人（以下稱受讓人等）。於本房地及汽車停車位所有權移轉登記予買方後，買方如將本房地及汽車停車位轉讓予受讓人等或使受讓人等為使用時，應將本契約之一切權利義務明確告知受讓人等，並要求其遵守本契約之內容，且受讓人等不得以不知有本契約內容或以無可得知為由有所爭議。如因此致生賣方或本大樓其他區分所有權人之損害時，買方同意與其受讓人等負連帶損害賠償責任。

### 第卅一條：未成年人購買之約定

本契約簽立時，買方如為未成年人，應由其法定代理人共同代為或代受意思表示，其依約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

### 第卅二條：共同承買約定

- 一、買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方指定\_\_\_\_\_為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達之效力。買方無指定送達代收人或對送達代收人無法送達者，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。
- 二、買方有數人者，買方指定\_\_\_\_\_為共同代理人，除本房地之產權登記外，賣方如依本契約須對買方為其他任何給付，以給付於代理人時即對買方全體生給付之效力。

### **第卅三條：送達及通知**

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址掛號信函送達，買方地址如有變更應即以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，雙方同意以第一次投遞日之隔日為送達日。

### **第卅四條：合意管轄法院**

因本契約涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

### **第卅五條：未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依相關法令規定、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第卅六條：言語承諾之處理**

雙方了解並同意本契約買賣房地及汽車停車位有關之承諾事項皆以文字書面明訂於本契約之內，一切權利義務均以本契約及買賣雙方簽署書面同意之約定為準。

### **第卅七條：個人資料權益、蒐集、處理及利用告知**

- 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。
- 三、賣方基於本契約及類似契約關係及其他法律關係，於本契約之目的，並於賣方經營業務地區，於賣方存續期間蒐集、處理、利用買方或其負責人、連絡人之姓名、身分證字號、連絡方式等個人資料。買方或其負責人、連絡人得依個人資料保護法第 3、10、11、13 條等規定，

於本契約目的完成或終止後，通知賣方停止蒐集/處理/利用或刪除個人資料。

四、買方同意賣方依附件九「客戶個人資料行銷目的使用同意書」使用買方之個人資料。

#### **第卅八條：契約書公證**

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。

#### **第卅九條：契約及附件效力**

- 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、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，惟如附件與本契約內容有牴觸者，應以本契約優先適用；本契約或附件如有變更事項，雙方應以書面為之，並列為本契約附件。

#### **第四十條：本契約之附件如下**

- 一、附件：
  - 附件一：房屋及汽車停車位面積說明
  - 附件二：履約擔保機制
  - 附件三之一：房屋土地付款明細表
  - 附件三之二：汽車停車位付款明細表
  - 附件四：分管同意書
  - 附件五：建材與設備說明書
  - 附件六：建材挑選處理辦法
  - 附件七：大樓住戶規約（草約）
  - 附件八：授權書影本
  - 附件九：客戶個人資料行銷目的使用同意書
  - 附件十：建造執照影本
  - 附件十一：代刻印章授權書

二、附圖：

附圖一：房屋平面圖（當層平面圖）

附圖二：一層空地使用及管理維護約定範圍圖

附圖三：地下層共有部分使用及管理範圍圖

附圖四：地上層共有部分使用及管理範圍圖

三、上述附件、附圖內容，如有第二條第六項情形發生，買方同意配合賣方調整之。

**第四十一條：當事人及其基本資料及契約分存**

一、本契約應記載當事人及其基本資料：

（一）買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

（二）賣方之名稱、負責人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二、本契約正本壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。本契約經買賣雙方確認訂立無訛，其內容及各條款雙方均同意遵守，本契約未經雙方加蓋騎縫章則不生效力。



立契約書人：

買 方：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
身 分 證 統 一 編 號：  
連 絡 電 話： (O)  
(H)  
(M)

賣方暨共同代理人：大陸建設股份有限公司  
代 表 人：欣陸投資控股股份有限公司  
地 址：台北市大安區敦化南路二段 95 號 12 樓  
統 一 編 號：28996610  
電 話：(02) 3701-3000

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日



## 【附件一】房屋及汽車停車位面積說明

第一條：本契約內所載房屋面積係區分為：

### 一、專有部分

- (一) 各區分所有建物之主建物：即為室內面積。
- (二) 附屬建物：陽台面積。

### 二、共有部分

- (一) 全棟大公一（以下稱大公1）：

#### 1.項目及範圍（詳附圖三、四）：

- (01) 地上一層：包含大廳、走道、特別安全梯 A、特別安全梯 B、安全梯 C、排煙室、防災中心、客用升降機、緊急升降機（兼行動不便）、管理委員會使用空間、廁所、梯廳、茶水間、門廊、停車空間（車道）等。
- (02) 地上二層：走道、梯廳、排煙室、客用升降機、緊急升降機（兼行動不便）、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B 等。
- (03) 地上三至二十四層：梯廳、排煙室、客用升降機、緊急升降機（兼行動不便）、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B 等。
- (04) 屋突一層：客用升降機、機房、特別安全梯 A、安全梯 D、電梯間、樓電梯間等。
- (05) 屋突二層：電梯機房、民生水箱、安全梯 D 等。
- (06) 屋突三層：電梯機房、消防中繼機房、安全梯 D、梯間等。

及其他應列入本大樓共有部分之項目等，本大公 1 共有部分總面積計 4363.04 平方公尺

(1319.82 坪)。

2.持分方式：由本大樓全部區分所有權人共有，並依本房屋專有部分面積佔本大樓全部區分所有建物專有部分總面積之比例持分之。

(二) 全棟大公二 (以下稱大公 2)：

(01) 地下一層：機車停車空間、自行車停車空間、社區公共車位、客用升降機、緊急升降機 (兼行動不便)、安全梯 C、電表區、台電配電室、機電設備空間、部分防空避難室兼停車空間、排煙室等。

(02) 地下二層：客用升降機、緊急升降機 (兼行動不便)、安全梯 C、排煙室、機電設備空間、部分車道等。

(03) 地下三層：客用升降機、緊急升降機 (兼行動不便)、安全梯 C、排煙室、機電設備空間、部分車道等。

(04) 地下四層：客用升降機、緊急升降機 (兼行動不便)、安全梯 C、排煙室、水箱、機電設備空間、部分車道等。

(05) 地下五層：客用升降機、緊急升降機 (兼行動不便)、安全梯 C、排煙室、水箱、機電設備空間、部分車道等。

及其他應列入本大樓共有部分之項目等，本大公 2 共有部分總面積計 6635.52 平方公尺，持分 44784/100000，持分面積計 2971.65 平方公尺 (898.92 坪)。

2.持分方式：由本大樓全部區分所有權人共有，並依本房屋專有部分面積佔本大樓全部區分所有建物專有部分總面積之比例持分之。

三、汽車停車空間：(即不具獨立權狀之停車空間)

- (一) 範圍：面積計算方式為地下層全部面積扣除前項列為地下層共有部分面積，範圍包括法定停車位、部分車道及部分防空避難室兼停車空間面積（詳附圖三）。
- (二) 持分方式：大公 2 總面積 6635.52 平方公尺，持分 55216/100000，持分面積計 3663.87 平方公尺（1108.32 坪），由本大樓法定停車位（平面停車位）共 136 位共同持分，每一法定停車位持分 406/100000（計 26.94 平方公尺，8.15 坪），若有本契約第二條第六項情形，依實際車位數調整之。法定停車位面積占本大樓全部共有部分面積比例 33.31%，計算如下： $3663.87 / (4363.04 (\text{大公 1}) + 2971.65 (\text{部分大公 2}) + 3663.87 (\text{部分大公 2 平面車位})) * 100\% = 33.31\%$ 。

第二條：本附件所列各項目、面積計算方式、專有部分、共有部分分配及產權登記等特約條款，買賣雙方均完全同意實際以地政機關登記為準。