

不動產買賣契約書

買方_____ (以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方 三重置業地產股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「RiVER PARK」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方同意訂定本不動產買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約於民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

甲方簽章：_____ 乙方簽章：_____

第一條 不動產買賣標示

一、土地坐落：

新北市三重區三重段174地號等1筆，面積共計6554.7平方公尺(1982.80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，乙方預定興建之「RiVER PARK」共計301戶，編號第○棟第○樓，為新北市政府工務局核准112年05月05日核准112重建字第00155號建造執照(如附件十四)；本契約房屋平面圖如附件一之標示。

三、車位部份：

(一)甲方購買之停車位為地下○層，依建築執照圖說編號第○○號車位等共○位，其車位性質、編號、型式、位置與規格如附件二，位置平面圖如附件二之一；含車道及

其他必要空間，面積共計_____平方公尺（____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（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二)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。

第二條 房地出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本買賣契約房屋面積，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. 附屬建物面積計_____平方公尺（____坪）。包
括：

陽臺_____平方公尺（____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_____平方公尺（____坪）及雨遮平方公尺（____坪）。

(二)共有部分面積計_____平方公尺（____坪）。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例二、____%。

土地面積：

甲方購買之本契約不動產「RIVER PARK」_____戶，其土地

持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積24,397.82平方公尺(7,380.34坪)比例計算，其房屋之土地持分計算方式係以附件三說明方式比例計算，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。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第三條規定互為找補。

四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

(一)本房屋共有部分及其他依法令應列入共有之項目如附件三。

(二)本社區共有部分總面積計13,126.73平方公尺(3970.89坪)；專有部分總面積計24,397.82平方公尺(7380.34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，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

五、上述房屋所有權移轉登記面積、土地持分面積及共有部分項目，其分配比例及計算方式說明，如附件三。

第三條 房地面積、車位規格誤差及其價款找補

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、依第二條計算之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部份，甲

方只找補百分之二為限（即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，除以各該面積所計算之單價（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、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本不動產買賣契約。

四、停車位竣工規格之尺寸產生誤差，甲方得就減少部分請求減少價金。

五、雙方未達成前項協議者，甲方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，甲方僅得請求減少價金。

第四條 契約總價

一、本契約房地與車位總價含營業稅共計：

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（其中車位價款新臺幣____佰____拾____萬元整），分別載明如下：

（一）房地部分：

1. 土地價款

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

2. 房屋價款(含營業稅)

新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

（1）專有部分：

新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

a. 主建物部分：

新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

b. 附屬建物陽臺部分：

新臺幣___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)(2)

共有部分：

新臺幣___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

(二)車位部分：

車位價款(含營業稅)

新臺幣___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

二、前項土地、房屋價款分算明細如附件四。

第四條之一 履約保證機制

本契約房屋應辦理履約擔保並依下列方式擇一辦理，惟甲方同意將其姓名、身分證字號、地址、契約編號及金額等相關資料提供予下開金融機構以辦理履約擔保：

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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行負責承作(價金信託合約書詳附件十二)，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。國泰世華商業銀行 價金信託重要約定及注意事項詳附件十二之一。

前述價金信託之受益人為乙方而非甲方，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。

乙方應提供信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

乙方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。

第五條 付款條件及方式

付款，除簽約款外，應依已完成之工程進度所定附件五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。

第六條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之期款票據無法兌現時，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，雙方合意依本契約第十七條「違約之處罰」規定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

第七條 貸款約定

- 一、第四條房地總價內之部分價款新臺幣__仟__佰__拾__萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙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相關手續，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付乙方；甲方如未於乙方通知日起二十日內辦妥對保相關手續，則視同甲方為不貸款者並依不貸款約定辦理；另在辦理貸款中途甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，甲方並同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方。未完成辦理對保撥款手續者，則視同甲方為不貸款者，經乙方書面通知送達

七日內，一次以現金或即期支票繳清之。

二、前項貸款若係由乙方洽定之金融機構辦理者，其貸款金額少於預定貸款金額時，其差額應依下列各款處理：

(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)可歸責於甲方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲通知之日起____日（不得少於三十日）內一次給付其差額（以現金或即期支票給付）予乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三)可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償；另甲方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

三、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論是否辦理貸款，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。

四、本契約有貸款約定者，甲方同意於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後三日內配合貸款核撥，同時由該金融

機構直接撥付予乙方或由乙方直接領取，以抵付甲方應繳之款項；除有違反第八條第二項、第三項規定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本條貸款金額予乙方。

- 五、若甲方不辦理貸款或減少貸款，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，甲方仍應簽立與預訂貸款金額同額之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方為未繳款項之擔保。乙方於取得契稅單時通知甲方，甲方接獲通知七日內應一次以現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於乙方。
- 六、若甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，甲方應於本契約契稅單開立完成，並接獲乙方通知後七日內，一次以現金或即期支票支付於乙方。
- 七、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。

第八條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依新北市政府工務局核准之工程圖樣與說明書及本契約約定之圖說及附件六之建材與設備表施工，並以政府核發之建物使用執照為準。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者，不在此限。
- 二、乙方建造本契約房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、健康及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，甲、乙雙方同意依第十七條「違約之處罰」規定辦理。
- 五、有關建材設備及其廠牌、規格或等級詳如附件六建材與設備表所載項目為限。

第九條 開工及取得使用執照期限

- 一、本契約房屋之建築工程應於民國112年9月30日前開工，民國117年9月30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，甲、乙雙方同意依第十七條「違約之處罰」規定辦理。

第十條 建材、廚具檯面高度選定及設計或設備變更

- 一、辦理期限：甲方應依其所購樓層於附件七「建材設備選定及期限表」之辦理期限表之期限內，完成建材、廚具檯面高度

選定；如需設計或設備變更，亦應依照前述期限辦理。

二、建材、廚具檯面高度選定：甲方應登入公司網頁，進入「客戶專區/客戶會員專區/線上建材選定系統」，針對建材、廚具檯面高度選定，說明如下：

(一)建材選定：牆面、地坪、廚具面板及檯面木門浴櫃門板等之室內建材按附件六之一「室內建材方案表」之A、B色系方案擇一，且各方案不得跨案搭配組合之。

(二)廚具檯面高度選定：廚具檯面高度由85公分、90公分方案擇一選定。

(三)逾期未選、未完成選定者，甲方知悉並同意依「B方案」及「廚具檯面高度85公分方案」施作，其餘採用本預售屋約定預設建材及設備。

三、設計變更：甲方若有設計變更需求，或需辦理設備退選或升(降)級，應於該系統點選「線上預約」由專人協助辦理，甲方並應遵守下開約定：

(一)設計變更原則：甲方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為限。如需變更污水管線，須位於原設計範圍內，並以不影響下層樓為原則；其他有關主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及玄關門位置、方向等不得要求變更。

(二)甲方申請辦理設計或設備變更應經乙方同意，且此項變更之要求以一次為限。

(三)甲方設計或設備變更簽認後產生之追加減帳，以連工帶料核計，追加減合併計算後之絕對值加收 10% 作業費)，甲方追加款應於次期（期款合併）繳清、追減款

則自交屋款中扣抵。

四、依本條第三項辦理工程變更事項經甲、乙雙方同意後，由乙方提出追加減帳，並以書面通知甲方簽認。甲方若未於十日內簽認並於次期(期款合併)繳清，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。

五、甲方若有解除契約情事發生，對於乙方已進行中或已完成之各項工程變更，甲方應另負擔回復原狀之工程費用。

第十一條 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處理。

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所有權移轉登記。

三、乙方違反第一項、第二項之規定，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)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房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)第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之；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，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供；上述甲方應配合辦理之事項，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，甲方應負損害賠償之責。

六、本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件九委刻印章同意書辦理。

第十二條 地價稅、房屋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，該日前(含該日)由乙方負擔，該日後由甲方負擔，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(自用住宅稅率)，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，該日前(含該日)由乙方負擔，該日後由甲方負擔，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，由乙方負擔，但甲方未依第十一條規定備妥文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔；惟辦理本契約房地所有權第一次登記規費及代辦手續費則由乙方負擔。

五、公證費用由甲、乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

六、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請並負擔相關費用。

七、外水、外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。

八、甲方應負擔之稅費甲方應於辦理所有權移轉登記時，於乙方通知之期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。

第十三條 驗收

一、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，應通知甲方進行驗收手續。甲、乙雙方驗收時，乙方應提供驗收單，若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方得載明於驗收單上要求乙方於交屋前依甲、乙雙方約定期限內完成修繕，甲方有權並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經甲、乙雙方複驗合格後支付予乙方。

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。

第十四條 交屋

一、乙方應於領得使用執照六個月內,通知甲方於一定期限內辦理交屋。於交屋時甲、乙雙方應履行下列各款義務:

- (一)乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。
- (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、使用執照(若數戶同一張張使用執照,則日後移交管理委員會)或使用執照影本、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方,並發給遷入證明書與交付鑰匙,本契約則無須返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續,如逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時,不在此限。

四、甲方同意於乙方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、瓦斯費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第十五條 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。
- 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，甲、乙雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第十七條 違約之處罰

- 一、乙方違反第八條「建材設備及其廠牌、規格」、第九條「開工及取得使用執照期限」、第十五條「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於 15%）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。
- 二、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，甲、乙雙方得解除本契約，解約時乙方得沒收依房地總價款百分之

_____ (最高不得超過 15%) 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。

三、甲、乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，甲、乙雙方亦應依下列方式辦理：

(一)倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合，其因而增加之稅費損失由違約之一方負擔。

(二)倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有，費用由違約之一方負擔。

第十八條 地下層共有部分權屬

- 一、本契約房屋地下室共四層，總面積 15,844.32 平方公尺 (4,792.91 坪)，扣除附件三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 11,518.63 平方公尺 (3,484.39 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本社區承購戶。
- 二、未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分 (持分) 面積亦未含停車位之應有部分 (持分) 面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位應有部分 (持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。

第十九條 屋頂、露台及法定空地使用約定

一、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。但部份區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

二、屋頂平台及突出物

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。

三、本契約建物之非屬避難之屋頂平台、露台及法定空地部份之管理使用，甲、乙雙方同意悉依附件八分管同意書及附件十一住戶管理規約為之。

第二十條 特別約定

- 一、甲方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，甲方亦無條件同意。
- 二、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，甲方同意乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 三、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，甲方不得要求乙方或私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。

- 四、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 五、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須無條件同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、本契約房屋電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不在第九條第一項期限範圍內。
- 七、甲方知悉乙方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，均符合相關法令規範，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向乙方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- 八、本社區於乙方寄發驗交屋通知前，甲方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- 九、甲方知悉本社區有關下列事項均已納入建造執照列管，甲方並同意遵循之下開事項：
- (一) 屋脊裝飾物、裝飾柱，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。
 - (二) 不得擅自拆除機電設備空間、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、本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加裝監視攝影裝置，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。
 - (三) 樓板挑高或挑空之建造申請案，起造人或所有權人不

得上下樓板間加蓋任何構造物，如有違情勢經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用。

(四) 公寓大廈外牆磚及飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視 1 次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於 1 個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報新北市政府工務局。

十、本社區陽台禁止加窗或架設鐵窗。

十一、室內建材之牆面、地坪、廚具面板及檯面、室內木門、浴櫃門板、踢腳，甲方亦應於附件七工程變更期限表之期限前就「附件六之一室內建材表 A、B 二方案」及「廚具檯面高度 85 公分、90 公分二方案」分別選擇並簽認予乙方，如逾前開期間，則乙方得逕依「B 方案」及「廚具檯面高度 85 公分方案」施作之。甲方知悉並同意就「附件六之一室內建材表 A、B 二方案」不得跨案搭配組合之。

十二、為配合實價登錄制度相關規定，甲方同意於契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊於乙方，**除有法令依據外，乙方不得拒絕配合辦理。**

十三、甲方因第七條第二項第(一)款或第(三)款就本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權，甲方同意乙方得將前開抵押權或本契約債權等相關權利指定設定與乙方或乙方股東或其關係人，並應於乙方通知期限內無條件配合出具設定等相關文件或書類。

十四、甲方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

十五、銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

甲方簽章：_____ 乙方簽章：_____

第二十一條 保固期限及範圍

本條所稱之保固，係指乙方擔保於一定期間內，因甲方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，均非屬於本條保固之範圍。

保固期限及範圍如下：

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起(但如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起)，除乙方能說明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方負責結構部分(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)保固十五年。
- 二、共有部分但**未涉及結構**之防水(僅限中庭、外牆)自使照取得日起算，私有專用部分但未涉及結構之防水(僅限陽露臺及浴室)、室內地壁磚，自甲方完成交屋日起算(但如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起算)，乙方負責保固五年。
- 三、固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地板等，範圍詳見附件六建材與設備表之【參、室內建材】)，自甲方完成交屋日起

(但如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起)，乙方負責保固一年，**乙方於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方，甲方申請修繕應出具房屋保固服務紀錄卡予乙方作為修繕之憑證。**

- 四、公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，自使照取得日起算，保固二年。
- 五、第一、三項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 六、**經**甲方同意，乙方得將本契約之保固相關義務與責任移轉由國泰建設股份有限公司承受之。

第二十二條 有關共有部分之管理及移交

一、共有部分之管理人

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。俟本社區依法召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人(以下簡稱管理人)後七日內，乙方應會同管理人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、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，承上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理人，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。實施檢測之方式如由乙方之包商負責時，則檢測之費用由乙方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理人支付。檢測點交項目資料由乙方準備，實際點交管理人後，應由管理人負責共有部份之管理與維護。
- 二、甲方依前項選任管理人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，乙方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理人。
- 三、乙方依本條第一項代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理人後，管理人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，甲方同意自交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起），由甲方按月共同分攤。
- 四、甲方同意於收受乙方通知之指定日，繳付相當六個月管理費之管理維護費用及公共水電費予乙方（暫估管理費 100 元/坪/月，平面汽車停車位 500 元/位/月），作為前項公共費用之準備金。此款項於本社區管理委員會成立後次月，乙方應扣除前項代理管理期間公共費用支出之餘額後，無息結繳予管理人，並由區分所有權人決議後動支餘額；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 五、甲方及其餘住戶若不能於交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起）一年內，依

本條第一項成立管理委員會或推選管理負責人；則於上開一年期限屆至時，經甲、乙雙方同意交由管理公司，由服務中心主任繼續執行本條第三項之管理工作，以維護本社區之公共生活品質。

六、公共設施之建材設備，係點交予管理人以進行管理維護；因此各戶驗收、交屋時該部分不列為專有部分驗收、交屋項目。甲方不得以公共設施未全部完成為理由拒絕驗收、交屋。

第二十三條 裝潢施工約定

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，甲方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向前條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝潢施工約定』（如附件十）之規定。

第二十四條 房地讓與或轉售條件

- 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、符合前項但書規定之甲方，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。（本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。
- 三、前項情形，除第一項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。

四、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第二十五條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得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，否則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，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。

第二十六條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本契約房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。

第二十六條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第二十七條 相互通信之約定

甲方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更者，甲方應即以書面掛號通知乙方，否則乙方之書件無法送達時或遭拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十八條 繼受人之權利義務

本契約對於甲、乙雙方權利義務之繼受人均具約束力。

第二十九條 合意管轄法院及未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或社會一般善良習俗行之。如因本契約而生，訴訟時，甲、乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

買方(甲方)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方(乙方)： 三重置業地產股份有限公司

總經理： 林清樑

地址： 台北市敦化南路二段218號2樓

統一編號： 90646924

電話： 02-23762287

不動產經紀業： 創意家行銷股份有限公司

負責人： 王明正

地址： 台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

統一編號： 27749417

電話： 02-26585588

不動產經紀人： 李政昌

證照號碼： (94)北市經證字第 01109 號

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件目錄：

附件一：平面圖影本

附件二：停車位說明

附件二之一：停車位平面圖

附件三：產權說明

附件四：房屋及車位之價款分算明細表

附件五：付款明細表

附件六：建材與設備表

附件六之一：室內建材方案表

附件七：建材設備選定

附件八：分管同意書

附件八之一：分管約定範圍圖

附件九：委刻印章同意書

附件十：裝潢施工約定

附件十一：住戶管理規約

附件十二：信託契約書

附件十二之一：預售屋價金信託重要約定及注意事項

附件十三：個人資料告知暨同意書

附件十四：建築執照