

土地預定買賣契約書(草案)

買方： (以下簡稱甲方)
立預定買賣契約書人
賣方：中華電信股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方向乙方預定「光曜」(以下簡稱本預售屋)土地買賣事宜，雙方同意訂立本土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，其約定條款如後，以資共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約及其附件於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，並業經甲方逐條審閱並與乙方詳為研討，甲方瞭解本契約各條款之權利義務並同意將其構成本買賣契約之內容。

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房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。且甲方已確認乙方及乙方所委託之銷售人員所提出之各項廣告內容(含模型、書面、圖片及現場口語介紹等各項傳播內容)確與本契約內容相符。

甲方簽章：

乙方簽章：中華電信股份有限公司

第二條：土地標示

一、土地坐落：新北市三重區大同南段 1316、1317 地號等 2 筆土地土地面積共計 1552.72 平方公尺(469.70 坪)，本基地使用分區屬都市計畫內住宅區(特)。上開土地如因分割、合併、重測或基地地號增減等，應以地政機關登記之新地號及新土地面積為準。

第三條：土地買賣權利範圍

土地面積及權利範圍：

甲方購買本戶房屋應有土地權利範圍為 _____ /100000，土地持分面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)。房屋應有土地之計算方式係以專有部分面積(主建物面積加專有陽台面積) _____ 平方公尺(_____ 坪)占區分所有全部專有部分總面積(主建物總面積加全部專有陽台總面積)5873.86 平方公尺(1776.84 坪)之比例計算；汽車停車位不分配土地持分。

第四條：土地面積誤差及其價款找補

一、依本契約第三條計算之土地面積如與地政機關登記面積有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，除以該面積所得之單價，無息於交屋時一次結清。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第五條：買賣價款

本契約土地總價款合計新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟整。

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

本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採內政部同意之履約擔保方式，委由金融機構辦理「不動產開發信託」，由乙方將本大樓土地及興建資金信託予金融機構執行履約管理；興建資金（含預售屋之價金）應依工程進度專款專用。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

一、本預售屋將價金交付信託，由臺灣土地銀行（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。前述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。其相關內容請參閱「信託證明書」（附件二）、「辦理「價金信託」預售屋買賣契約中應記載事項」、「金融機構、乙方及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項」。

二、為配合「預售屋買賣履約擔保機制」下之金融機構價金查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，以保障甲方應有權益，甲方同意乙方將其個人資料及買賣契約資料提供予金融機構，並同意其於「預售屋買賣履約擔保機制」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，金融機構應負保密之責任。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對保證之○○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預售屋後交屋。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預售屋後交屋。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。

第七條：付款條件

一、甲方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」(附件一)按期如數於工程完工後依下列方式給付價款予乙方，其每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方應於接到乙方繳款通知單，於繳款期限內以現金或即期支票逕向乙方指定之銀行專戶或至乙方或乙方授權處繳付土地價款，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，於補繳該期款時一併繳付。但如逾期達二個月或使用執照核發後一個月內不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第十五條第三項之約定處理。但乙方書面同意緩期支付者，不在此限。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。

- 二、甲方如需貸款以資抵付部分土地價款時，應於乙方通知時限內辦理。甲方應提供本契約土地為擔保向金融機構辦理貸款，並同意由乙方代領或撥入乙方指定帳戶內，作為「付款明細表」(附件一)銀行貸款之應繳土地價款。
- 三、如甲方不辦理貸款，應於乙方通知辦理銀行對保時以現金或即期票據將「付款明細表」(附件一)銀行貸款之應繳土地價款一次繳清予乙方，甲方不得以交屋與否抗辯。若甲方未履行上述約定，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方。
- 四、如甲方全部或一部分之款項以支票交付時，若有退票情事者，視同甲方未依約繳款，甲方同意乙方得按本條第一項或第三項之約定辦理。

第八條：貸款約定

- 一、契約土地總價款內之部分價款 仟 佰 拾 萬 仟元整，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手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額由下列各款處理：
 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，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者，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。

2. 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。

3. 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。

三、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。

四、貸款撥付

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「房屋預定買賣契約書」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本條貸款予乙方。

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，乙方應於使
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，依本契約第十二條第一項之
約定辦理。

二、乙方違反前項之規定，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。

三、甲方應於接獲乙方或承辦登記地政士通知之日起七日內提供
有關證件、書類文件(如需用印，並應於該書類文件上用印完

妥)及交付本契約第十二條約定應繳納稅費、代辦手續費(即地政士代辦費、規費等)費用予乙方(按乙方預估金額,結算後多退少補),並到乙方指定地點辦理所有權移轉等相關事宜。

四、土地所有權之移轉應以本契約所載之甲方為登記名義人,非經乙方書面同意並依本契約第十一條約定辦理,不得更換他人。本契約之甲方如為未成年人,因而產生之贈與稅或其他費用由甲方自行負擔。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。

五、土地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記,甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理,倘日後如需甲方出面、補蓋印章與補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,每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方,另如甲方延誤或不協辦,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、乙方應於甲方履行下列義務時,辦理土地所有權移轉登記:

1. 依本契約第七條約定之付款條件,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。

2. 甲方提出完成辦理所有權登記及金融貸款之全部文件,辦妥各項貸款對保及徵信手續,付清各項應預繳之稅費,預立各項取款或委託撥款文件,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。

3. 依本條甲方所繳之各項費用及款項如以票據支付,應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。

4. 甲方未履行前三款義務前,乙方得拒絕辦理本契約土地所有權移轉登記予甲方。

第十條：土地之點交

一、乙方應於領得使用執照後六個月內通知甲方進行交屋，點交土地時，雙方應履行下列各項義務：

1. 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
2. 甲方繳清所有應付未付款(含土地價款、交屋保留款、應付稅費、遲延利息等)及完成一切交屋手續。
3. 甲方完成前款義務，始得要求交付土地所有權狀。甲方尚未付清前款各項費用前，乙方對於產權憑證有留置之權。
4. 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方

二、本契約土地面積係屬甲方購買『光曜』本預售屋基地應有持分，甲乙雙方同意於辦理房屋交屋手續時交付土地所有權狀，土地即視為已點交。

第十一條：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土地總價款萬分之___(最高以萬分之五為限)之手續費。

第十二條：稅費負擔

- 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，但甲方未依本契約第七條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

- 二、地價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，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。
- 三、所有權移轉登記規費、貸款抵押設定登記費、地政士代辦費、印花稅、保險費及其他有關附加稅捐等由甲方負擔，且甲方應於乙方通知提供土地所有權移轉文件同時，將上揭費用以現金或即期支票繳付。公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。
- 四、如乙方已將土地所有權辦妥移轉登記予甲方或甲方依本契約第十一條轉讓之人名義者，而因可歸責於甲方之事由，致本契約解除，因此所產生之土地所有權移轉返還登記相關之稅捐及費用應由甲方負擔，並應於乙方通知之日起三日內一次繳清。
- 五、應由甲方繳交之稅費、代辦手續費(即地政士代辦費、規費等)及本土地依法規定須向主管機關申報登錄實際交易之相關資料，甲方同意由乙方委託之地政士申報，上列費用由甲方負擔，並於辦理所有權移轉登記時，預繳該費用，並由乙方轉交所指定之承辦地政士，於交屋時結清，憑單據多退少補。

第十三條：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、有關本契約土地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十四條：土地繼受人等之約束

本契約及其附件對甲方之受讓人、繼承人、管理人、使用人及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人等，俾使繼受人或承租人等亦完全知悉及遵守。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

第十五條：違約處理及解約處理

一、乙方違反房屋預定買賣契約書「建材設備及廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除契約。

二、乙方違反「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。

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土地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之____（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、甲方如違反第七條「付款條件及方式」，乙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，甲、乙雙方並得解除本契約。

五、有關前三項所定情事，甲、乙雙方當事人除依前二項之請求

外，不得另行請求其他損害賠償。

第十六條：相互通信之方式

甲、乙雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之名義人及其通訊地址以掛號或存證付郵為之，一方如有變更通訊地址，應即時以書面掛號通知他方更正，如有未為通知更正，致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或因無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為合法送達日期。

第十七條：其他約定事項

一、質押禁止：除本契約另有約定外，甲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，甲方需對乙方因而所受之損害負賠償責任。

第十八條：本契約含附件共計 19 頁。

第十九條：本契約若有未盡事宜，依有關法令及善良風俗習慣，以誠信、公平為原則處理，如有涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第廿十條：契約效力及連立

一、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。

二、本契約土地上之建物由甲方另向光世代建設開發股份有限公司價購，且本契約與甲方與光世代建設開發股份有限公司所簽定之「房屋預定買賣契約書」兩件契約為連立契約，甲方同意如違反「房屋預定買賣契約書」時，甲方喪失該「房屋預定買賣契約書」之權利，同時亦喪失本契約之權

利。

三、本契約與「房屋預定買賣契約書」有不可分之併存關係，兩契約任一方違約致得終止或解除契約者，皆視為兩契約全部違約，對任一契約主張違約終止或解除契約均及於兩契約。

四、本契約與「房屋預定買賣契約書」任一契約如有無效、得撤銷、解除或終止事由致契約一部或全部無效時，效力相同且應及於兩契約。

第廿一條：甲、乙雙方瞭解並同意本契約各項買賣條件和銷售人員承諾事項，均已列明於本契約中，一切權利及義務，皆以本契約之約定為準，其中部分條款，並經雙方個別磋商後合意訂定之，甲方不得以任何理由要求乙方履行本契約約定外之任何事項。

第廿二條：甲方知悉並同意乙方及光世代建設開發股份有限公司蒐集甲方個人資料之目的為「營建業之行政管理」、「消費者、客戶管理與服務」、「契約、類似契約或其他法律關係事務」及「行銷」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於本契約土地買賣之相關事宜及乙方及光世代建設開發股份有限公司之相關訊息告知及廣告，並可能因應本案主管機關或授信銀行之查核等需求提供之。甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除，但甲方請求刪除、停止處理或利用其個人資料有礙於本契約相關業務之執行者，不在此限。

第廿三條：個人資料之蒐集、處理及利用

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。

一、甲方同意乙方得基於不動產服務（包括款項收取、對保及銀行貸款、驗屋作業、產權過戶、交屋作業、區權會召開、管委會成立、大樓管理、保固修繕、售後服務）及客戶管理之目的，經由甲方、辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構（包括辦理相關 建築經理服務）、辦理產權移轉登記、銀行貸款作業及實價登錄申報之地政士、辦理實價登錄申報之代銷公司、驗屋、交屋及驗收作業之營造或代驗公司、辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司及瓦斯公司、執行大樓管理事務之管理委員會或物業管理公司、其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關取得甲方之個人資料，其類別包括辨識個人者、政府資料中之辨識者、個人描述、財務交易、約定或契約等。

二、甲方同意乙方得於上開目的之必要範圍及其存續期間內，在台灣、甲方所在地及所屬國、不動產標的物所在地以自動化機器或其他非自動化之方式處理及利用甲方之個人資料，並將其個人資料及本契約影本提供予下述相關單位：

1. 辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構（包括辦理相關建築經理服務機構）。
2. 辦理交屋及驗收作業之營造或代驗公司。
3. 辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
4. 辦理實價登錄申報之代銷公司或地政士。
5. 辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司、瓦斯公司。
6. 執行大樓管理事務之管理委員會或物業管理公司。
7. 其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關要求

提供時。

三、甲方得透過客服專線向乙方請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、刪除或停止蒐集、處理及利用其個人資料。

第廿四條：本契約書壹式貳份，分由甲、乙雙方各執壹份為憑。

附 件：

一：付款明細表

二：信託證明書

立契約書人

買方(甲方)：

法定代理人：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

電子郵件信箱：

賣方(乙方)：中華電信股份有限公司

法定代理人：郭水義

統一編號：96979933

地址：臺北市中正區信義路一段21之3號

電話：(02)2394-1845

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：(02)

不動產經紀人：

經紀人證號：()

中華民國 年 月 日

房屋預定買賣契約書(草案)

買方：(以下簡稱甲方)
立預定買賣契約書人

賣方：光世代建設開發股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲為甲方向乙方預定「光曜」(以下簡稱本預售屋)房屋買賣事宜，雙方同意訂立本房屋預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，其約定條款如後，以資共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約及其附件於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，並業經甲方逐條審閱並與乙方詳為研討，甲方瞭解本契約各條款之權利義務並同意將其構成本買賣契約之內容。

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。且甲方已確認乙方及乙方所委託之銷售人員所提出之各項廣告內容(含模型、書面、圖片及現場口語介紹等各項傳播內容)確與本契約內容相符。

甲方簽章：

乙方簽章：光世代建設開發股份有限公司

第二條：房屋標示及汽車停車位規格

一、房屋坐落：於新北市三重區大同南段 1316、1317 地號等 2 筆

土地上興建地上壹拾伍樓、地下肆層，共計 84 戶，為新北市主管機關核准 110 年 11 月 05 日重建字第 00552 號建造執照之『光曜』編號 _____ 戶 樓計壹戶(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如附圖一)。

二、汽車停車位標示：

1. 甲方購買之汽車停車位座落於地下_____層依建照執照圖說編號_____號平面式汽車停車_____位，共計_____位，本停車位屬法定停車位自行增設停車空間，該停車空間無獨立權狀，停車空間規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺所示。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，此面積占共有部分總面積之比例為 100000 分之_____ (本案無另訂停車位買賣契約書)，汽車停車位平面圖詳【附圖三】。本汽車停車位應依相關法令管理使用，該產權為持分產權而依地政法令規定登記。(坪數以地政機關最後登記之坪數為準)。由甲方依所購買之汽車停車位數量比例持有汽車停車位建物所有權，並依承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位，甲方並簽立「汽車停車位分管同意書」(詳如附件一)。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(計算方式如附件二所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三)。
2. 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。
3. 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。

4. 地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。

第三條：房屋面積

一、房屋面積：本戶房屋 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)

包含：

1. 專有部分： 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)

包含：

(1)主建物面積： 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)。

(2)附屬建物面積：

陽台： 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)。

2. 共有部分面積： 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)。

共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (1)本房屋共有部分項目包含■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、□電氣室、□機械室、□管理室、■受電室、□幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(■緊急昇降機間兼排煙、■緊急昇降機、■台電配電場所、■防空避難室兼作

停車使用、■消防機房、■雨水機房、■消防管道、■垃圾儲藏室、■垃圾車位、■機車停車空間、■車道、■進排風管道間■無障礙升降機、■梯廳、■甲梯戶外安全梯、■乙梯戶外安全梯、■管道間、■管委會空間(一)、■管委會空間(二)、■無障礙通路、■陽台、■水箱-A、■水箱-B、■緊急發電機室、■機坑、■停車空間、■電信室、■機房)。

(2)本大樓共有部分總面積 5617.55 平方公尺(1699.34 坪)，專有部分總面積計 5873.86 平方公尺 (1776.84 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積(主建物面積加專有陽台面積)與專有部分總面積(全主建物總面積加全部專有陽台總面積)之比例而為計算，其面積係以本「光曜」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，其共有部分項目、範圍及持分方式詳如附件二。

3. 主建物面積 拾 點 平方公尺占本房屋
得登記總面積 拾 點 平方公尺之比例為
_____ %。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第四條規定互為找補。

第四條：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、依本契約第三條計算之主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方全部找補；其超過部分，甲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，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前項之主建物或本戶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。

第五條：契約總價

本契約房屋總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
(內含汽車停車位新臺幣 佰 拾 萬元整)
上列房屋總價款區分為：

一、房屋價款：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整(含營業稅)，
包含：

1. 專有部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

(1)主建物部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

(2)附屬建物陽台部分：

新臺幣 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

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

二、車位價款：

新臺幣 佰 拾 萬 仟元整

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

本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採內政部同意之履約擔保方式，委由金融機構辦理「不動產開發信託」，由乙方將本大樓土地及興建資金信託予金融機構執行履約管理；興建資金(含預售屋之價金)應依工程進度專款專用。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

- 一、本預售屋將價金交付信託，由臺灣土地銀行負責承作，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。其相關內容請參閱「信託證明書」(附件七)、「辦理「價金信託」預售屋買賣契約中應記載事項」、「金融機構、乙方及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項」。
- 二、為配合「預售屋買賣履約擔保機制」下之金融機構價金查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，以保障甲方應有權益，甲方同意乙方將其個人資料及買賣契約資料提供予金融機構，並同意其於「預售屋買賣履約擔保機制」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，金融機構應負保密之責任。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對保證之○○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預售屋後交屋。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。

第七條：付款條件

- 一、甲方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」(附件三)按期如數於工程完工後依下列方式給付價款予乙方，其每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方應於接到乙方繳款通知單，於繳款期限內以現金或即期支票逕向乙方指定之銀行專戶或至乙方或乙方授權處繳付房屋價款，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，於補繳該期款時一併繳付。但如逾期達二個月或使用執照核發後一個月內不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第廿一條第四項之約定處理。但經乙方書面同意緩期支付者，不在此限。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方於工程全部完工時一次支付之。

- 二、甲方如需貸款以資抵付部分房屋價款時，應於乙方通知時限內依辦理。甲方應提供本契約房屋、汽車停車位為擔保向金融機構辦理貸款，並同意由乙方代領或撥入乙方指定帳戶內，作為「付款明細表」(附件三)銀行貸款之應繳房屋價款。
- 三、如甲方不辦理貸款，應於乙方通知辦理銀行對保時以現金或即期票據將「付款明細表」(附件三)銀行貸款之應繳房屋價款一次繳清予乙方，甲方不得以交屋與否抗辯。若甲方未履行上述約定，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方。
- 四、如甲方全部或一部分之款項以支票交付時，若有退票情事者，視同甲方未依約繳款，甲方同意乙方得按本條第一項或第三項之約定辦理。
- 五、有關貸款之部分，依本契約之約定處理。
- 六、簽訂本契約時，如各該期款已屆期，甲方同意一次給付。

第八條：貸款約定

- 一、契約總價內之部分價款 仟 佰 拾 萬 仟元整，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手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 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，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者，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。

2. 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。

3. 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。

三、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。

四、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，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。

第九條：分管協議及使用權屬

一、地下層汽車停車位：

本契約地下層共肆層，總面積 3885.04 平方公尺（1175.24 坪），扣除附件二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 1357.21 平方公尺（410.57 坪），由乙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大樓汽車停車位承購戶。未購汽車停車位者不得主張權利或干涉。但遇空襲或其

他緊急危難時，應開放供做為公共避難使用。

- 二、本大樓地下壹層設有機車停車空間，建造執照上登記法定機車位編號 1 至 84 號，共計 84 位機車位，為大樓全體區分所有權人共有，於大樓管理委員會成立後交由其管理使用之。
- 三、約定專用部分：本大樓貳樓露台，約定由鄰接之當層住戶貳樓 A1、A2 戶合法管理維護使用。依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，甲方暨本大樓全體區分所有權人約定由各鄰接戶專用維護管理(即共用部分約定專用，位置如附圖五所示)，並應依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。另約定專用權人同意不得於露台增建、堆積物品或加設任何裝設物。甲方購買時已有充分認知且同意，並不得對乙方就此再主張權利。
- 四、為維護本大樓外觀，壹樓店鋪之廣告招牌，甲方同意依照乙方規劃之位置及尺寸大小統一設置，並由壹樓店鋪所有權人永久無償使用。
- 五、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。
- 六、本大樓之屋頂避難平台及突出物共有部分，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。各層住戶不得擅自占用、增建，亦不得堆積物品。
- 七、法定空地、花台、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應另於規約草約訂定之。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本契約所稱之建材即「建材設備表」(附件四)所示之建材。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件四之建材設備表施工，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。
- 五、乙方如有違反本條第二、三、四項之情形，雙方同意依本契約第廿一條第一項之約定處理。

第十一條：建築設計變更之處理

- 一、本大樓房屋外觀部分，為求本大樓整體之協調與配合，甲方同意不要求變更。
- 二、甲方如要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於乙方通知之期限內以書面通知乙方，並經乙方書面同意方得變更。
- 三、甲方如需將其房屋室內局部變更或增減設備裝修工程等，應依本契約「建築設計變更之處理辦法」(附件五)規定辦理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、 本大樓房屋之建築工程已於民國 111 年 08 月 04 日開工，應於民國 117 年 10 月 03 日前完成主建物、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。
 1. 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能正常施工者，其停工期間。
 2. 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，雙方同意依本契約第廿一條第一項之約定處理。

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，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。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。
- 二、 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者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 1. 本預售屋基地內範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 2. 本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。
- 三、 甲方同意以本戶主建物、附屬建物為驗收範圍，不包含共

有部分及停車位。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，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，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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，乙方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、乙方違反前項之規定，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。

三、甲方應於接獲乙方或承辦登記地政士通知之日起七日內提供有關證件、書類文件(如需用印，並應於該書類文件上用印完妥)及交付本契約第十八條約定應繳納稅費、代辦手續費(即地政士代辦費、規費等)費用予乙方(按乙方預估金額，結算後多退少補)，並到乙方指定地點辦理所有權移轉等相關事宜。

四、房屋所有權之移轉應以本契約所載之甲方為登記名義人，非經乙方書面同意並依本契約第十七條約定辦理，不得更換他人。本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅或其他費用由甲方自行負擔。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。

五、房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記，甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理，倘日後如需甲方出面、補蓋印章與補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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如甲方延誤或不協辦，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、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

1. 依本契約第七條約定之付款條件，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。
2. 甲方提出能完成辦理所有權登記及金融貸款之全部文件，辦妥各項貸款對保及徵信手續，付清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，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。
3. 依本條甲方所繳之各項費用及款項如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。
4. 甲方未履行前三款義務前，乙方得拒絕辦理本契約房屋所有權移轉登記予甲方。

第十五條：房屋之點交

- 一、乙方應於領得使用執照後六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。
- 二、點交房屋時，雙方應履行下列各項義務
 1. 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 2. 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。
 3. 甲方繳清所有應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- 三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固書、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、前條第六項第二款所示之本票交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返。

四、甲方應於收到乙方交屋通知日起 _____ 日內配合完成交屋事宜，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，甲方即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

五、若甲方未經辦妥交屋手續，而擅自遷入、裝修、搬運物品等；若因此而發生之民、刑事責任，悉由甲方負擔。

六、共有部分之點交及管理

1. 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。

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。

2. 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乙方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內。甲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，甲方不得以大樓公共設施設備有瑕疵、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。

3. 為維護本大樓之公共安寧、清潔衛生及落實所有共有部分之管理，甲方同意依照「住戶管理規約(草約)」(附件六)之規定辦理。
4. 為求維護本大樓之建築設備，提高生活品質，維護公共安全，甲方同意成立管理委員會前，乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，由其管理支配本大樓經費開支，乙方亦得委任管理公司實際執行管理服務工作。
5. 雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。房屋暫依每坪每月新臺幣壹佰元整、平面汽車停車位依每位每月新臺幣伍佰元整、機車停車位依每位每月新臺幣壹佰元整計算。
6. 乙方依法提撥公共基金作為大樓公共管理基金，該基金於管理委員會成立並依法完成報備及公設移交完成後，撥付管理委員會。

第十六條：保固期限

- 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，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、粉刷、地磚···等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條：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屋總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十八條：稅費負擔

- 一、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。
- 二、契稅、所有權移轉登記規費、貸款抵押設定登記費、地政士代辦費、印花稅、保險費及其他有關附加稅捐等由甲方負擔，且甲方應於乙方通知提供房屋所有權移轉文件同時，將上揭費用以現金或即期支票繳付。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、如乙方已將房屋所有權辦妥移轉登記予甲方或甲方依本契約第十七條轉讓之人名義者，而因可歸責於甲方之事由，致本契約解除，因此所產生之房屋所有權移轉返還登記相關之稅捐及費用應由甲方負擔，並應於乙方通知之日起三日內一次繳清。
- 四、應由甲方繳交之稅費、代辦手續費（即地政士代辦費、規費等）及本房屋依法規定須向主管機關申報登錄實際交易之

相關資料，甲方同意由乙方委託之地政士申報，上列費用由甲方負擔，並於辦理所有權移轉登記時，預繳該費用，並由乙方轉交所指定之承辦地政士，於交屋時結清，憑單據多退少補。

五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論單據指名何方及已否遷入，甲方均應負擔本戶水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔，共同使用部分水電費用應由全體區分所有權人分擔之。

第十九條：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、有關本契約房屋之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十條：房屋繼受人等之約束

本契約及其附件對甲方之受讓人、繼承人、管理人、使用人及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人等，俾使繼受人或承租人等亦完全知悉及遵守。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

第廿一條：違約處理及解約處理

- 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「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，

甲方得依法解除本契約。

- 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屋價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之____(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、甲方如違反第七條「付款條件及方式」，乙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，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、有關前四項所定情事，甲、乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿二條：相互通信之方式

甲、乙雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之名義人及其通訊地址以掛號或存證付郵為之，一方如有變更通訊地址，應即時以書面掛號通知他方更正，如有未為通知更正，致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或因無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為合法送達日期。

第廿三條：其他約定事項

一、管委會之成立及物管選任：

為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，甲方同意遵守「○○規約(草約)」之約定，並同意由乙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乙方代管。甲方同意，自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由乙方全權選任物業管理公司負責

本社區之安全警衛及物業管理工作。

二、銷售期帶看：

甲方同意乙方於進行銷售過程中，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。

三、本社區部分屋頂平台，甲方同意由乙方規劃增設曬衣架，惟日後如主管機關要求回復原狀時，甲方同意自行恢復依原設計規劃使用，且不得主張減少買賣價金或要求任何補償。

四、甲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，甲方亦同意。目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。

五、甲方若欲自行另加裝潢者，應俟甲方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。交屋手續完成後，於進入裝潢前應繳交保證金新臺幣壹拾萬元整及清潔費予乙方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將垃圾清運。保證金之扣抵、退回及清潔費收取，以本大樓裝潢施工管理辦法規定為準。

六、乙方為實施其服務工作，對房屋工程及設備倘須進入甲方屋內檢修時，甲方應同意乙方人員進入檢修，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方或其僱用工人應負責恢復原狀。

七、本大樓基地內退縮留設之供公眾通行通道(附圖四)，係為無償開放予公眾使用，由本大樓管理委員會進行管理維護。

八、質押禁止：除本契約另有約定外，甲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，甲方需對乙方因而所受之損害負賠償責任。

- 九、本預售屋完工後將依核准危老重建計畫書要求，取得「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能『第三級』」、「綠建築分級評估『銀級』之綠建築標章」及「智慧建築分級評估『銀級』之智慧建築標章」，甲方、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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 十、本社區之門廳、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方（含委託之業務銷售公司）為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，甲方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，乙方亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但應於銷售完畢後回復原狀。
- 十一、依消防法規相關規定，本社區大樓建物貳樓管委會空間
- （一）陽台設置「逃生緩降機」（如附圖五），並於上開房屋門口設置避難器具指標，甲方及全體區分所有權人同意不得從事任何妨礙或破壞逃生緩降機、避難器具指標或其他消防設施之行為。
- 十二、本大樓依建築法規規劃之無障礙汽車停車位，為共有持分可依法銷售之法定停車位，與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。購買「無障礙汽車停車位」之甲方，不論是否持有身障手冊之資格證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利，全部甲方均無異議。本項約定之效力及於買賣雙方權利義務之繼受人、承租人或使用人等，甲方於產權移

轉或建物點交時應明確告知。

十三、為維護大樓整體居住優良環境，甲方承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀……等)，大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

十四、電動車充電停車位：本大樓地下二層規劃配置電動車充電停車位並裝設充電樁設備，其充電電源由本大樓專用充電電錶供應，電費由各停車位所有權人依實際使用情況繳納，其收費計算基準、費率概由本大樓管理委員會訂定之。配置位置及數量如下：

地下二層：編號 57、58、59 等自設汽車位，編號 60、61 等無障礙汽車位，共 5 個電動車充電停車位。本款約定之效力及於買賣雙方權利義務之繼受人、承租人或使用人等，甲方於產權移轉或建物點交時應明確告知。

第廿四條：本契約含附件及附圖共計 73 頁不加蓋騎縫章。

第廿五條：本契約若有未盡事宜，依有關法令及善良風俗習慣，以誠信、公平為原則處理，如有涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第廿六條：契約效力與連立

一、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，與本契約具同等效力。

二、本契約建築所座落之土地由甲方另向中華電信股份有限公司價購，且本契約與甲方與中華電信股份有限公司所簽定之「土地預定買賣契約書」兩件契約為連立契約，甲方同

意如違反「土地預定買賣契約書」時，甲方喪失該「土地預定買賣契約書」之權利，同時亦喪失本契約之權利。

三、本契約與「土地預定買賣契約書」有不可分之併存關係，兩契約任一方違約致得終止或解除契約者，皆視為兩契約全部違約，對任一契約主張違約終止或解除契約均及於兩契約。

四、本契約與「土地預定買賣契約書」任一契約如有無效、得撤銷、解除或終止事由致契約一部或全部無效時，效力相同且應及於兩契約。

第廿七條：甲、乙雙方瞭解並同意本契約各項買賣條件、大樓公共設施和銷售人員承諾事項，均已列明於本契約中，一切權利及義務，皆以本契約之約定為準，其中部份條款，並經雙方個別磋商後合意訂定之，甲方不得以任何理由要求乙方履行本契約約定外之任何事項。

第廿八條：甲方知悉並同意乙方及中華電信股份有限公司蒐集甲方個人資料之目的為「營建業之行政管理」、「消費者、客戶管理與服務」、「契約、類似契約或其他法律關係事務」及「行銷」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於本契約房屋買賣之相關事宜及乙方及中華電信股份有限公司之相關訊息告知及廣告，並可能因應本案主管機關或授信銀行之查核等需求提供之。甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除，但甲方請求刪除、停止處理或利用其個人資料有礙於本契約相關業務之執行者，不在此限。

第廿八條之一：一、個人資料之蒐集、處理及利用

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。

(一) 甲方同意乙方得基於不動產服務（包括款項收取、對保及銀行貸款、驗屋作業、產權過戶、交屋作業、區權會召開、管委會成立、大樓管理、保固修繕、售後服務）及客戶管理之目的，經由甲方、辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構、辦理產權移轉登記、銀行貸款作業及實價登錄申報之地政士、辦理實價登錄申報之代銷公司、驗屋、交屋及驗收作業之營造或代驗公司、辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司及瓦斯公司、執行大樓管理事務之管理委員會或物業管理公司、其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關取得甲方之個人資料，其類別包括辨識個人者、政府資料中之辨識者、個人描述、財務交易、約定或契約等。

(二) 甲方同意乙方得於上開目的之必要範圍及其存續期間內，在台灣、甲方所在地及所屬國、不動產標的物所在地以自動化機器或其他非自動化之方式處理及利用甲方之個人資料，並將其個人資料及本契約影本提供予下述相關單位：

1. 辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
2. 辦理交屋及驗收作業之營造或代驗公司。
3. 辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
4. 辦理實價登錄申報之代銷公司或地政士。
5. 辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公

司、電力公司、瓦斯公司。

6. 執行大樓管理事務之管理委員會或物業管理公司。

7. 其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關要求提供時。

(三) 甲方得透過客服專線向乙方請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、刪除或停止蒐集、處理及利用其個人資料。

第廿九條：本契約書壹式貳份，分由甲、乙雙方各執壹份為憑。

附 件：

- 一：汽車停車位分管同意書
- 二：共有部分項目、範圍及車位暨共有部分持分方式說明
- 三：付款明細表
- 四：建材設備表
- 五：房屋局部變更處理辦法
- 六：住戶管理規約(草約)
- 七：信託證明書

附 圖：

- 一：建造執照影本
- 二：本戶房屋平面圖
- 三：汽車停車位平面圖
- 四：約定專用標示平面圖
- 五：逃生緩降機位置平面圖

立契約書人

買方(甲方):

法定代理人:

身分證字號:

戶籍地址:

通訊地址:

電話:

電子郵件信箱:

賣方(乙方):光世代建設開發股份有限公司

法定代理人:張世忠

統一編號:28430311

地址:台北市大安區愛國東路31號業務大樓4樓

電話:(02)2703-9789

不動產經紀業:海悅國際開發股份有限公司

法定代理人:黃希文

統一編號:22624873

地址:台北市松山區敦化北路260號7樓

電話:(02)8712-8888

不動產經紀人:

經紀人證號:

中華民國 年 月 日