

不動產預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立契約書人

賣方：聯上開發股份有限公司（以下簡稱乙方）
茲為「聯上琺川」房屋土地買賣事宜，雙方同意訂立本不動產預定買賣契約書（以下簡稱本契約），本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），甲方對本契約條款業已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，並經雙方合意訂立條款如下，以資共同遵守。

甲方確認完成審閱簽章：_____

乙方確認完成審閱簽章：_____

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、房屋及汽車車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

新北市三重區仁信段 18 地號共 1 筆土地（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記），面積共計 1863.65 平方公尺（563.75 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落

（一）同前述基地內新建大樓，地下五層、地上二十一層之「聯上琺川」編號_____戶_____樓（共計壹戶），為新北市政府主管建築機關（工務局）核准民國 113 年 1 月 12 日 113 重建字第 00005 號建造執照（建造執照影本詳【附件一】暨核准之該戶房屋平面圖如【附圖一】）。

（二）因附件一擬辦理變更設計，本契約房屋係以擬變更後之面積計算，實際面積仍以最終核定使用執照圖說為準，並依第

十三條第二項第(三)款約定處理。

三、停車位性質、位置、型式、編號

(一)甲方購買之停車位屬法定汽車停車位自行增設汽車停車位為地下第____層平面式汽車停車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，其車位高度不得小於2.1米，(每部停車位面積占停車空間比例之計算式為 $10.27 \text{ 坪} / 1222.56 \text{ 坪} = 0.84\%$)，該停車位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，依停車位面積占共有部分總面積之比例計算之(其計算式為 $1222.55 \text{ 坪} / 2361.69 \text{ 坪} = 51.76\%$)如【附件三】(建造執照核准之該層汽車車位平面圖如【附圖二】)。

(二)汽車停車位面積為車位、車道及其必要空間等，其所有權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部分持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。

(三)甲方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放車輛之用，不得作為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓之住戶管理規約(草約)，管理使用所購停車位。

(四)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。

第三條 房地出售面積及認定標準暨停車位規格與面積 (黏貼)

(本頁黏貼)

一、土地面積

戶別	土地持分面積	應有權利範圍
	平方公尺(坪)	1 萬分之

計算方式係以專有部分面積占區分所有權部專有部分總面積比例計算，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。

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. 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

■陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪) (不含汽車停車位)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、汽車停車位規格與面積

車號型式	車位規格			含車道及其他必要空間面積共計	
	長	寬	高		
平面車位(大)	550 cm	250 cm	210 cm	33.96 平方公尺	10.27 坪
平面車位(小)	550 cm	230 cm	210 cm	33.96 平方公尺	10.27 坪
無障礙車位	600cm	275cm	210cm	33.96 平方公尺	10.27 坪
無障礙車位	600cm	350cm	210cm	33.96 平方公尺	10.27 坪

第四條 契約總價

本契約房地買賣總價款為新台幣(以下同)_____元整。

一、本契約房地(不含汽車停車位)總價款_____元整，包含：

土地款_____元整。

房屋款_____元整。(含稅)

房屋款項目(不含車位)	金額(含稅)	專有部分金額(1+2)
1.主建物部分		
2.附屬建物陽台部分		
3.共有部分		

★附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

二、本契約房屋之_____號汽車停車位總價款_____元整。(房屋款,含稅)

甲方：_____簽章

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分項目，係指：

- (一) 地下一~五層：包含不具獨立權狀之停車空間、機車位、無障礙一般安全梯、一般升降機、無障礙兼緊急升降機、管道間、排煙室、機電設備空間、消防泵浦室、水箱、機電設備空間(垃圾暫存空間)、垃圾車暫停空間、防災中心、電信機房、台電配電場所、緊急發電機室、防空避難室兼停車空間。
- (二) 一樓：汽機車坡道、無障礙特安梯、特安梯、無障礙安全梯、一般升降機、無障礙兼緊急升降機、管道間、排煙室、門廳、管委會使用空間、陽台、警衛室。
- (三) 標準層：無障礙特安梯、特安梯、一般升降機、無障礙兼緊急升降機、管道間、排煙室、梯廳兼排煙室、梯廳。
- (四) 屋突：特安梯、一般安全梯、一般升降機、升降機道、樓電梯間、排煙室、管道間、電梯機房、樓梯間、管道間、中繼消防機房、中繼消防水箱、水錶室、水箱。

二、本「聯上琚川」共有部分總面積計 7807.27 平方公尺 (2361.69 坪)；專有部分總面積計 6987.26 平方公尺 (2113.64 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「聯上琚川」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 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，甲方得解除契約。

第七條 履約保證機制

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「臺灣土地銀行股份有限公司」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。

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

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。

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。

第八條 付款條件

- 一、甲方應繳付乙方總價款中除訂金、簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定本契約「不動產付款辦法表」詳如【附件二】所定之金額，於工程完工接獲乙方書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票(票據以得於「台北市票據交換所」交換者為限)自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，乙方通知每期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。
- 二、甲方確知預定貸款金額係為繳付買賣價金期款，非屬交屋尾款，甲方應依本契約規定配合辦理如期撥付。有關預定以銀行貸款支付之金額，應依本契約第十九條貸款約定內容支付乙方。
- 三、甲方不論是否辦理貸款，應於辦理房地所有權移轉書類用印或金融機構貸款對保手續同時，開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，且記載擔保之債權金額為本契約原預定銀行貸款同額之本票予乙方，並授權乙方填寫該本票之到期日為產權移轉登記日，供作價款給付擔保。如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示該本票，並俟乙方取得全部價款時將該本票交還甲方。

如甲方未依約支付價款者，就甲方全部未付款項及遲延利息等，乙方即得提示該本票以為求償；待乙方取得全部價款後將該本票交還甲方。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月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者，概視為甲方違約，雙方同意依本契約第二十六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。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本建物地下層共五層，總面積 5514.25 平方公尺(1668.06 坪)，扣除第五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，其餘面積 4041.52 平方公尺(1222.55 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預售屋承購戶。

(二)甲方同意本建物地下一層機車位 103 位，供本社區全體區分所有權人約定使用。

(三)本建物地下層汽車停車位共 119 位，包括 95 個大車位、21 個小車位及 3 個無障礙車位，其持分共有之汽車停車空間面積分別登記於該戶之共有部份面積內。地下一層停車位遇緊急避難情況時，全部停車空間及車道，應提供做防空避難使用。

(四)購買本建物地下室各層停車位者(包括但不限於無障礙車位)個別持分之，並按【附圖二】所示位置編號擁有其持分及使

用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。甲方並了解停車位以停車使用為原則不得移做其他用途，且購買汽車停車位之承購戶同意其日後得依法令將本車位售予本社區內其他區分所有權人或隨同本社區內房地所有權一併出售。

(五)甲方就所購房屋及地下層停車位所有權出售移轉、或出租、出借或因其他原因使他人占有時，甲方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受甲方依前款之分管約定及本大樓「住戶管理規約(草約)」所應負之義務，如因此發生糾紛，甲方應予釐清並為受損害之人負賠償責任。

(六)未購買車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用汽車停車位，不得對地下室之汽車停車位有任何使用管理權等。

二、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。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、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。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於住戶管理規約(草約)訂定之。

第十條之一 分管約定

一、為維護全體住戶之權益，甲方在任何情形下，均不得以任何方式佔用共有區域；而公共設施係由全體區分所有權人依法令規定決議管理及使用方式。

二、甲方無條件同意本社區以下戶別相鄰之露臺，依現行法令不能辦

理不動產所有權登記，基於私密性之尊重及安全考量，由該戶之區分所有權人自行合於法令管理、維護、使用。

約定專用範圍如下：

(一)位於二樓之 B 戶相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。

(二)位於二樓之 C 戶相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。

(三)位於二樓之 D 戶相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。

(四)位於三樓之 A 戶相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。

(五)約定專用部分之修繕、管理維護費用由約定專用人負擔。

除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外(如：緩降機、洗窗設備…等)，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。

(六)本條所列分管約定專用部分，除了經該約定專用區分所有權人同意外，未承購者亦不得以區分所有權人會議決議變更。惟遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其區分所有權人應無條件開放供其使用。

三、本大樓地下一層所規劃之機車停車空間共計 103 位，其產權屬於公共設施登記面積，機車位使用及規章由管委會統一制訂管理。

四、甲方同意乙方得為銷售之目的無償優先使用本社區公共設施及外牆，甲方及管理人(管委會)不得妨礙或阻擋乙方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。任何妨礙乙方使用或要求支付對價者(含管委會管理人)，應負損害賠償責任，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

五、本社區各房屋區分所有權人所組成之管理委員會，應依公寓大廈管理條例之規定於住戶管理規約(草約)之列明本條之各項約定，以保障各區分所有權人相互間之財產權。

六、本分管約定應由甲方於移轉本件標的時以書面告知其後手之繼受

人，並告知該繼受人於移轉本件標的時應以同一告知方法告知其繼受人，各繼受人應負輾轉告知其後手繼受人之義務，以延續拘束所有各該繼受人，由所有各繼受人受讓及承擔本分管約定之權利及義務。甲方及其後手之各繼受人如違反上述告知義務，致善意不知情之繼受人對全部共有物及土地依其持分主張共有人之共有權、用益權及管理權破壞上述分管約定，因而使乙方及其他共有人遭受損失時，甲方負全部損失之賠償責任。

第十一條 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。
- 二、乙方保證建造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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 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 12 月 18 日前開工，民國 121 年 12 月 18 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：
 - (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、本社區外水、外電、天然瓦斯、電信等配管及埋設工程，其接通供應之日期悉依各該公用事業機構作業程序而定，不受本條完工期限之約束。

三、乙方如逾第一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。

第十三條 建築設計變更之處理

一、甲方變更設計

(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)可變更之項目：室內(係指陽台或露台以內，但不包含陽台或露台)之隔間與設備。

1. 室內隔間(浴室及廚房僅限水區範圍內)變動，門框、門扇移位。

2. 增減插座、開關。

3. 於水區內增減給水配管(如水龍頭)。

(三)工程變更若係合併戶，仍需保留原有各戶之門牌、水、電錶及原有之各戶大門，甲方不得要求退掉或變更位置。

(四)甲方辦理變更設計以一次為限，且應於乙方指定之期限內為之，逾期不予受理。如甲方以口頭提出或電話通知者，對乙方不生任何效力；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築法令之規定。

(五)屬建材設備選色選樣及變更者，甲方應於乙方通知期限內選定及完成變更確認手續。申請建材變更部份，如所變更之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原訂建材計

算其費用(材料款)追減帳經甲方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予甲方，甲方自行另購所需建材於交屋後自行處理，甲方不得提供材料要求由乙方代為施工。

(六)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳，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十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。工程變更為減帳，則於交屋時一次結清，甲方倘未能於乙方所訂期限內完成圖面簽認及繳清追加款項金額，則依原圖施工。

二、乙方變更設計

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即水錶、電錶、台電配電室、供水設備、電信設備、弱電設備、消防設備、瓦斯供氣設備等之錶位及線路鋪設位置，均由乙方依主管機關核准之設計圖說按圖施工，若公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置需另行變更設計時，甲方同意依其變更設置。

(二)本大樓之建造執照，若嗣後因法令或主管機關要求或規劃設計之變更或限制而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意乙方得依政府法令變更後法規規定方式變更規劃設計及所有權登記，並依本契約第六條約定辦理。如涉及共有部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方得不通知甲方逕行辦理變更設計。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，則乙方逕行辦理變更設計後僅該特定房屋之購買戶就此部分得與乙方協商；如汽車、機車停車空間變更，而不影響車位停車功能者，乙方得不通知甲方逕行辦理變更設計；若影響特

定車位之停車功能，則乙方逕行辦理變更設計後僅該特定車位之購買者就此部分得與乙方協商。

(三) 雙方並同意以主管機關最終核定之建造執照圖說施作。

第十四條 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，應通知甲方進行專有部分之驗收手續。
- 二、 甲方應於收到驗屋通知日起七日內進行驗收，乙方應提供驗收單。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應詳細載明於驗收單上由乙方限期完成修繕。
- 三、 甲方充分知悉本案規劃為便利日後維護檢修，局部室內水、電、通風管路會經由平頂版下採用明管方式設置，不另施作天花板包覆，驗收時不得視為瑕疵。
- 四、 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因皆屬天然生成，又因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材花色，應以施工當時所採為準。
- 五、 在進行驗屋手續後，甲方應於收到交屋通知日起七日內進行交屋手續，簽署有關交屋之各項附件、附約交付乙方，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。
- 六、 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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

第十五條 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，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通知甲方備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、乙方違反前二項之規定，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為本契約所載銀行貸款期款全額之本票予乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本契約房地之產權移轉登記及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，甲方同意按乙方通知時間內，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。

六、為便利辦理本契約房地之有關事項，甲方同意授權乙方代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由甲方簽訂「代刻印章授權書」乙份，詳如【附件五】，授權乙方使用。

七、本契約甲方即為所有權移轉登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。甲方應於簽約時提供身分證及有關證件影本乙份

予乙方存查。

- 八、本房屋辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本契約房屋評定現值為移轉申報之價值。
- 九、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，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。

第十六條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (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、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、設備使用維護手冊、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並簽署交屋切結書，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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方不得於交屋手續未完成前自行施工，若因此而發生民、刑事責任悉由甲方負責。交屋時甲方未全部完成交屋手續，甲方不得自行遷入或裝修房屋，如違反上述約定時應負法律上竊佔之責。
- 六、甲方同意於交屋日後如因裝潢需變更室內外牆壁(另含陽台、露臺、雨遮)及水電管線位置，不得涉及建築物外觀、結構、管道間，並不得有危及公共安全及損及鄰房權益情事，否則概由甲方自行負民事、刑事責任；針對建築物樓層內之裝修，應遵守建築法令及住戶管理規約(草約)之規定。

第十七條 共有部分之點交

- 一、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。
- 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、管線圖說、預拌混凝土切結暨品質保證書及無輻射汙染證明書等資料，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。

第十七條之一 社區管理

- 一、本社區各項公共事務及公共設施之操作與維護、公共水電等之使用，所需費用應由全體住戶公平分攤，而社區公告代管之時間由

乙方決定。甲方同意本社區之公共服務工作於本社區使用執照取得日起六個月內，委由乙方代為委託物業管理公司輔導成立社區管理委員會及組織服務中心，聘僱服務人員直接管理，所需費用應全數由本社區全體區分所有權人所繳納之「社區維護管理費」支出，甲方不得以任何理由與之對抗。

- 二、公共基金由乙方提撥(依據公寓大廈管理條例施行細則第六條標準計算之)，於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共有部份、約定共有部份與其附屬設施設備後向新北市政府主管機關報備，由公庫代為撥付。
- 三、甲方於完成交屋後，有裝潢房屋之必要時，應繳納裝潢保證金每戶新台幣陸萬元整及預繳六十日每日新台幣壹佰元之清潔費及地下室卸貨區之公共區域(梯廳)裝潢保護費用(費用計算由全體住戶共同分擔)予乙方或物業管理公司，且出具切結保證不損及他人財產或公共設施及無危害公共安全及違反住戶規約及相關法令情事等，始得進行裝修工作。待裝潢完成後確實並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經乙方工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施前，其裝潢包商仍需接受乙方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- 四、本社區各樓禁止甲方及其繼受人、承租人或其他使用人在大廈範圍內經營工廠、洗車場、汽機車維修及其販售場、舞廳、酒店、啤酒屋、按摩指壓、賓館旅社、觀光理髮廳、神壇、壽器店、葬儀社、賭博性電玩、色情場所、宗教聚會場所並禁止開設違反政府禁令之一切場所或從事該禁令之行業，及其他足以影響鄰居身心健康、生活品質、違反公序良俗或經區分所有權人會議決議不得經營之相關行業。甲方如有轉讓或出租時，應告知並約定受讓人、承租人或繼受人受本條款之約束。
- 五、本大樓取得使用執照後，得於本大樓立面明顯之處永久加設可代

表乙方公司形象之標誌。本案銷售期間，甲方同意乙方於本大樓外牆無償設置廣告，但不得影響安全及採光。

- 六、為提升大樓居住品質、美觀及確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意各樓層各戶(含公設)空調室外機，統一按乙方規劃之位置予以裝置(詳附圖一)，並同意日後不得擅自變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。
- 七、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，甲方可自行於交屋後向台電及電動車廠商申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，並經管委會統一規定辦理。
- 八、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。
- 九、依據內政部 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010808746 號函，高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。
- 十、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版間加蓋任何構造物，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。

第十八條 保固期限及範圍

一、本戶房屋部份

(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份等)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，未涉及結構之防水保固五年，乙方並應於交

屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為憑證。

(二)前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

(三)交屋後無論任何一戶之修繕倘需由甲方室內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款之規定，甲方應無條件同意修繕者進入室內進行修繕，惟該修繕者應負責修復因此所破壞之部份，並清理現場回復原狀。但該戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線孔、維修口等，甲方同意不設置固定裝潢之物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由甲方自行負責修復。

二、共有部分及公共設施：於管委會成立時由乙方負擔保固責任，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物等)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，未涉及結構之防水部分保固五年，但若社區管委會遲未成立或未選任管理負責人，乙方於使用執照取得日起六個月後起算保固責任。保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)以及植栽維護應由社區管理委員會負責，不在乙方保固範圍。

第十九條 貸款約定

一、第四條契約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，詳如【附件六】。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於房地所有權移轉完成時撥付乙方，逾期依本契約第九條逾期付款之約定辦理。

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：

(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。

三、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，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、甲方如減少貸款者，應於乙方取得使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額(即減貸差額)，且為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部分差額價款後，乙方始辦理所有權移轉登記予甲方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

五、甲方如不貸款者，應於乙方取得使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予乙方。待乙方申請契稅單前，通知甲方以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予乙方，乙方收到款項後，應返還本票於乙方。若逾期繳款，依本契約第九條逾期付款之約定辦理。

六、自洽其他金融機構辦理貸款時，甲方應於乙方通知時間內配合完成對保手續，辦理銀行對保同時開立申請貸款銀行之提款條及銀

行貸款之撥款同意書，並於產權登記完成時同時撥付銀行貸款至乙方指定之銀行帳戶。

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。

第二十條 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，除有違反第十一條第二項、第三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。

第二十一條 房地轉讓條件、共同承買

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。

三、 前項，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、 除本契約另有約定外，甲方未完成交屋手續前，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，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為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，乙方得請求損害賠償。

五、 甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。

甲方有指定_____為送達代收人者，乙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，對於甲方全體均生

送達效力。

第廿二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載交屋日為準，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。

第廿三條 稅費負擔之約定

- 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，但甲方未依第十五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、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。
- 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。

第廿四條 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起三十日內負責排除、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。

第廿五條 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無息計算退還甲方。

第廿六條 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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿七條 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。

第廿八條 通知及送達處所

甲、乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本契約所載通訊地址以掛號信函之方式郵寄，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通知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。

第廿九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之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

- 一、本契約自簽約日起生效，壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑。
- 二、本契約之相關附件(圖)視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 三、本契約含附件，共計 79 頁。

第三十一條 未盡事宜之處置

- 一、如有未盡事宜，始依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。
- 二、本契約之一切規定對甲、乙雙方權利義務之受讓人、繼承人、承受人、承租人、使用人與佔有人具有同等效力。如本契約之甲方為未成年人時，其法定代理人對甲方依本契約所載之一切義務應負連帶責任。
- 三、本契約簽立時，甲方如為未成年人，應由其法定代理人代為或代受意思表示，其依約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。如涉及贈與時，所衍生之稅費由甲方及其法定代理人自行負擔。

附圖及附件：

一、附圖

附圖一 房屋平面位置圖

附圖二 汽車車位平面位置圖

附圖三 壹層及約定專用平面圖(申請變更前後建造執照圖)

二、附件

附件一 建造執照影本

附件二 不動產付款辦法表

附件三 停車空間面積計算方式

附件四 建材設備表

附件五 代刻印章授權書

附件六 代辦貸款委託書

附件七 「聯上琺川」住戶管理規約(草約)

附件八 個人資料保護法第八條事項受告知聲明書

附件九 不動產開發信託告知書影本

立契約書人

甲 方

姓 名：

身分證字號：

連絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

(未填寫者視為同戶籍地址)

乙 方

公司名稱：聯上開發股份有限公司

法定代理人：蘇 永 義

統一編號：22659295

地 址：臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

電 話：(02)2722-9898

經紀人證號：

不動產經紀人：