『富都馨』土地預定買賣契約書

買方：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　（以下簡稱買方）

立契約書人：

賣方：＿＿張　高　祥＿＿　（以下簡稱賣方）

契約審閱權：

本契約於中華民國＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日經買方攜回審閱＿＿＿＿日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿

賣方簽章：＿＿張高祥＿＿

茲為「**富都馨**」土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約，並合意訂定條款如下，以資共同遵守：

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表房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第一條　土地標示

一、土地坐落：

新北市新莊區 副都心段一小段 145、146、147 地號等3筆土地，面積共1494.86平方公尺（ 452.19 坪），**使用分區為都市計畫內第二種住宅區。**（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）

第二條　土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【**富都馨**】社區第＿＿＿＿棟＿＿＿＿＿樓，其土地持分面積＿＿＿點＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿點＿＿＿＿坪），

應有權利範圍為萬分之＿＿＿＿＿＿，計算方式係以專有部分面積＿＿＿＿點＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿點＿＿＿＿坪）占區分所有全部專有部分總面積6966.10平方公尺（2107.24坪）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、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

第三條　土地面積誤差及其價款找補

一、依第二條計算之土地面積如有誤差，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，以土地價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

三、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，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。

第四條　契約總價

一、 本契約土地總價款合計新臺幣：＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

二、 本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第五條　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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予上海商業儲蓄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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(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賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

□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。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□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，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。

前項同業同級之基準，由內政部定之。

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，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。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

第六條　付款條件

一、付款，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之規定（詳如附件一所示）於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、買方應依附件一『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

第七條　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者，雙方同意依第十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第八條　驗收

土地持分移轉登記後，因屬共有持分，依現況不做驗收及點交手續。

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，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、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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)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。

四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，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賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，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。

五、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

第十條　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，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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，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手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣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)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。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，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。

四、買方不辦貸款，或因可歸責於買方之事由致未能獲准核撥貸款(不含貸款差額)，或買方未能於第一項約定期限內辦妥對保手續者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，應一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第七條約定辦理。於未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

五、買方自洽貸款銀行：

(一)買方須同意由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證

件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請。

(二)除享有政府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手續，並由承貸金融機構同意於產權登記完成時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者(不含貸款差額)，則視為買方不辦貸款，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第七條約定辦理。

(三)買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二款、第三款或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第七條之約定辦理。

第十一條　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，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二款、第三款或其他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前條貸款予賣方。

第十二條　土地轉讓條件

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土地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十三條　地價稅分擔比例

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。

第十四條　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，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

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買方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十五條　賣方之瑕疵擔保責任

一、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，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第十七條　違約之處罰

一、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」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣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，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣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。

六、若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報土地登記予買方，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若土地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，須由買方負擔。

第十八條　送達處所

一、買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均應以書面並以掛號郵寄方式依契約書上記載之地址送達對方，如因拒收、招領逾期或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為已依本約合法送達。

二、雙方有變更地址情事時，應即以前項書面通知他方，否則一切責任由違反此依約定之一方負責。

三、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第十九條　連帶責任約定

一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人視為買方之連帶債務人。

二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

三、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。

第二十條　契約聯立

本契約之房屋另向統一工商綜合區開發股份有限公司價購，且本契約之買方與統一工商綜合區開發股份有限公司所簽訂之**【富都馨】**房屋預定買賣契約書，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第二十一條　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，為有利於買方之解釋。

第二十二條　合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以土地所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條　附件效力及契約分存

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、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）

第二十四條　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。

第二十五條　個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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。

附件：

一、付款明細表

二、委辦貸款契約書

三、不動產開發信託告知說明書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）　：

國民身分證統一編號　：

戶　籍　地　址　：　縣市　區市鎮鄉　路街　段　巷　弄　號　樓

通　訊　地　址　：　縣市　區市鎮鄉　路街　段　巷　弄　號　樓

□ 同戶籍地址

連　絡　電　話　：

賣方（姓名或公司名稱）　：張 高 祥

國民身分證統一編號　：

連　絡　電　話　：

不動產經紀業：

名稱(公司或商號)　：新富利廣告有限公司

公司(或商號)統一編號　：28567049

負　　責　　人　：彭維梯

公司(或商號)地　　址　：新北市板橋區三民路1段122號6樓

公司(或商號)電　　話　：02-2956-8966

不動產經紀人：林 羿 樺

中　華　民　國　　年　　月　　日

『富都馨』房屋預定買賣契約書

買方:＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱買方）

立契約書人:

賣方: 統一工商綜合區開發股份有限公司（以下簡稱賣方）

契約審閱權

本契約於中華民國＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日經買方攜回審閱＿＿＿＿日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

賣方簽章： 統一工商綜合區開發股份有限公司

茲為「**富都馨**」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約，並合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條　賣方對廣告之義務

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、房屋坐落：

新北市新莊區 副都心段一小段145、146、147 地號等3筆土地之建築基地內，所興建之【**富都馨**】社區第＿＿＿＿棟＿＿＿＿＿樓，共計 150 戶，為新北市政府工務局建築主管機關核准 113 年 11 月 12 日 113莊建字第00374號 建造執照(建造執照核准之該戶房屋平面圖

如附件一）

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬□法定停車位□自行增設停車空間，為地下第＿＿＿層平面式車位，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，另含部分車道及其他必要空間，其車位規格及面積詳如第三條第二項。（停車空間平面圖如附件二）

(二)前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。(依第三條第二項之比例計算之)

(三)買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　房屋土地出售面積及認定標準

一、土地面積：另詳土地預定買賣契約書

二、房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

房屋代號：＿＿＿＿＿＿＿＿　　停車位代號：＿＿＿＿＿＿＿＿

壹、房屋面積合計　　平方公尺（　　坪）　，包含

一、專有部份，面積共計　　平方公尺（　　坪），總價　　萬。

(一)主建物面積計　　平方公尺（　　坪），總價　　萬。

(二)附屬建物面積(陽台)　　平方公尺（　　坪），總價　　萬。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。)

二、共有部分面積　　平方公尺（　　坪），總價　　萬。

三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例

貳、本約房屋、車位買賣總價款計新台幣　　元整（含稅）

一、房屋買賣房屋價款新台幣　　元整（含稅）

二、汽車停車空間買賣房屋價款新台幣　　元整（含稅）

參、汽車停車空間標示：

一、汽車停車位標示為地下第　　層，編號　　號平面停車位，平面車位規格如下列：

本汽車位為　　平面停車位，平面車位尺寸為　　cm(寬)*　　cm(長)，高度210cm。

三、面積計算：

(一)停車空間計算，依本約第五條第四項約定計算之。

(二)停車空間面積占共有部分總面積之比例

無障礙車(350cm*600cm)面積比例計算：	0 平方公尺/	7443.41平方公尺	=	0.000 ‰
無障礙車(275cm*600cm)面積比例計算：	27.78 平方公尺/	7443.41平方公尺	=	3.732 ‰
大車(250cm*600cm)面積比例計算：	25.22 平方公尺/	7443.41平方公尺	=	3.388 ‰
大車(250cm*550cm)面積比例計算：	23.09 平方公尺/	7443.41平方公尺	=	3.102 ‰
標準車(230cm*550cm)面積比例計算：	21.22 平方公尺/	7443.41平方公尺	=	2.851 ‰

(三)上列所示共有部分總面積，其產權登記依本約第四條約定分配之。

備註：上開第壹項房屋、汽車停車空間面積與地政機關登記面積有誤差時，

買、賣雙方應依本契約書第伍條規定互為找補。

第四條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目：■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、■受電室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■屋頂突出物、■管委會使用空間、■垃圾儲藏空間、■防空避難室、■發電機房、■電信機房、■消防機房、■雨水機房、■戶外安全梯、■無障礙升降機、■部分車道、■部分停車空間、■機車停車空間、■公共管道、及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本案全區之共有部分總面積計7443.41平方公尺(2251.63坪)；專有部分總面積計6966.10平方公尺(2107.25坪)。前開共有部分面積於扣除作為約定專用之汽車停車空間面積3387.20平方公尺(1024.63坪)後，剩餘之共有部分面積為4056.21平方公尺(1227.00坪)。

三、前項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，其面積係以本案全區共有部分總面積扣除做為約定專用之汽車停車空間面積後計4056.21平方公尺(1227.00坪)乘以該權利範圍而為計算。

第五條　房屋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。

四、汽車停車格面積（指車格尺寸，不含車道及其他必要空間）找補方式約定如下：

車位若為獨立車位，則尺寸係計算至標線最外圍；若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。

五、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，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。

第六條　契約總價

一、本契約房屋及車位總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、金額包含地下_____層_____號平面汽車停車位。

三、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

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上海商業儲蓄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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（附件十）

□ 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賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

□ 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賣方（及建方或合建雙方）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。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□ 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，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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

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，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。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條　付款條件

一、付款，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之規定（詳如附件三所示）於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、買方應依附件三『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

第八條　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者，雙方同意依第二十四條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條　地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共 六 層，總面積5681.52平方公尺(1718.66坪)，扣除第四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3387.20平方公尺(1024.63坪)，由賣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、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，應於規約草約訂定之。

第十條　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，除經買方同意，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。

二、賣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、電弧爐煉鋼爐碴（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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣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。

第十一條　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 114 年 08 月 20 日之前開工，民國 120 年 08 月 19 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、賣方如逾前款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買方。若逾期三個月仍未

開工或未取得使用執照，視同賣方違約，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、買方瞭解並同意，本房屋將以賣方規劃設計之室內空間格局、地坪、水電管線配置以及建材配備規格等進行施工，買方並同意不就前開規劃設計辦理客戶變更。如賣方提供之室內材料或色系不符買方要求者，買方亦不得辦理退費或要求提供材料交由賣方代為施工。

二、賣方變更設計：

(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，均由賣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，買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，買方亦同意賣方得指示依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、警衛室、電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，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. 本大樓之外觀造型及大樓管理系統，經相關主管機關指示更正並經核准同意變更，並在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，賣方均依照主管機關最後核定結果修改。

(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，經相關主管機關指示更正並經核准同意變更，賣方得依實際需要逕行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、賣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，應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；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支付。

三、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(包括本預售屋基地範圍內之天然瓦斯管及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管)均由賣方負擔。

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，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、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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)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。

四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，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賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，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。

五、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

第十五條　通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(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。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡(即工程保固書)、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）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方並發給遷入證明書，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起＿＿＿＿日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應付本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準。另因作業之考量，其公共使用部分及外牆狀況等均不列入交屋範圍，買方不得以該等部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。前開公共使用部分，買方同意賣方應於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。

六、買方未辦妥交屋手續而不得擅自遷入、裝修、搬運物品。依法律相關法條辦理。

七、本社區共有部分應分擔電費及公電，得由賣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二十二條第五項第二款所收之款項支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。

八、買方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，須預繳裝潢施工保證金每戶新臺幣**參萬元**整。如交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢，應辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨

意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。

第十六條　共有部分之點交

一、賣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，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成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、使用執照影本、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。

三、若賣方已以書面通知管理委員會或管理負責人會同檢視共同使用部分及設備（以下稱公共設施）之日期，並準備檢視移交項目後，如管理委員會或管理負責人自成立管理委員會或推選管理負責人後三個月內仍未完成移交且不配合檢測，且無正當理由，經賣方書面通知後三個月內仍未配合進行檢測，則後續社區相關維運管理之責亦由管理委員會或管理負責人自行負責，與賣方無涉。如賣方已將相關之文件資料及鑰匙等辦理移交所必備之物交付予管理委員會或管理負責人，並由管理委員會或管理負責人收訖。

四、雙方同意，在進行前項共用部分之移交時，賣方得針對無瑕疵之共用部分，進行公設部分移交。

五、買方同意授權賣方於依法召開「**富都馨**」第一次區分所有權人會議前，得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等事宜。

六、自前項賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，買方同意賣方就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，得以本契約第二十二條第五項第二款所收款項直接支付。

七、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買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。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買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，由買方自行負責修復。

八、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬賣方或向賣方購買之人所有。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。

第十七條　保固期限及範圍

一、本契約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，除賣方能證明可歸責於買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，未涉及結構之防水部分負責保固一年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，室內防水工程未涉及結構部分(浴室及窗框部分防水層)保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡(即工程保固書)予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、社區共同使用部分及公共設施，於管委會成立始負保固責任；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，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、水電等）負責保固一年。但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。

四、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（如：水電開關、燈具之耗損、壁面之汙損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

五、公共設施相關設備均需由管理委員會負責定期保養及維護。

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＿＿萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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，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手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項由賣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)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。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，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。

四、買方不辦貸款，或因可歸責於買方之事由致未能獲准核撥貸款(不含貸款差額)，或買方未能於第一項約定期限內辦妥對保手續者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，應一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第八條約定辦理。於未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

五、買方自洽貸款銀行：

(一)買方須同意由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請。

(二)除享有政府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手續，並由承貸金融機構同意於產權登記完成時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者(不含貸款差額)，則視為買方不辦貸款，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第八條約定辦理。

(三)買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，除有違反房屋預定

買賣契約書第十條第二款、第三款或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條　房屋轉讓條件

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屋總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條　房屋稅之分擔比例

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。

第二十二條　稅費負擔之約定

一、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。

二、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。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結算清，多退少補。

四、社區管理費預繳

(一)買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費；於社區管理委員會成立或管理負責人產生前由賣方代管期間所生之費用，均由買方依本條第五項第二款所預繳之管理費用分攤支付。

(二)基於管理運作之需要，買方於頂樓板完成時應預繳交屋日起算二十四個月之管理費，預估每月應繳：房屋每坪新臺幣**玖拾元**整，住戶持有之平面汽車位每位新臺幣**玖佰元**整。上述預繳費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上費用擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、園藝維護、社區物業管理及保全、電梯年檢與委外保養費用、消防設施設備年檢及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由賣方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方扣除前開支出費用後，應即結算摯據。如有餘額，由賣方代買方無息移交予管理委員會或管理負責人，作為買方後續管理費之繳納。

(三)買方所預繳之管理費，在社區管理委員會成立或管理負責人產生前，如有不足以支付前款費用支出之情形時，買方同意在收到賣方通知時，即按前款之房屋每坪新臺幣**玖拾元**整，住戶持有之平面汽車位則按每車位新臺幣**玖佰元**整之約定，繼續按月繳納管理費予賣方至社區管理委員會成立或管理負責人產生時為止。

六、依法或慣例買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、監（公）證費（含中途變更名義補徵之契稅)、代書費、貸款保險費、自來水預繳水費、預繳管理費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。(本項費用暫定為新臺幣_____拾_____萬元整，並預定於頂樓板完成款一併繳付，將來交屋時按實際支付多退少補)。

第二十三條　賣方之瑕疵擔保責任

一、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。

第二十四條　違約之處罰

一、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」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣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，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣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。

六、若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報房屋登記予買方者，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房屋已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，須由買方負擔。

第二十四條之一　個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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。

第二十五條　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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條　送達處所

一、買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均應以書面並以掛號郵寄方式依契約書上記載之地址送達對方，如因拒收、招領逾期或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為已依本約合法送達。

二、雙方有變更地址情事時，應即以前項書面通知他方，否則一切責任由違反此依約定之一方負責。

三、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十七條　連帶責任約定

一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理

人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人視為買方之連帶債務人。

二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

三、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。

第二十八條　授權刻章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委託代刻印章及使用同意書』附件(六)，以作為本房屋及土地之：

(一)本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。

(二)稅捐申報或撤銷有關事務。

(三)申辦自來水、電過戶變更。

(四)本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使於上開授權範圍以外之用途。

第二十九條　契約聯立

本契約之土地另向 張高祥 價購，且本契約之買方與 張高祥 所簽訂之**【富都馨】**土地預定買賣契約書，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第三十條　分管特別約定

一、本社區共用部分分管約定方式：

(一)本社區之屋頂平台，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區

分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。

(二)本社區一樓之部分區塊經建築設計圖核准可作為管委會空間，應供全體區分所有權人使用，買方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式，買方及全體區分所有權人如有改變其使用方式，惟如主管機關日後要求回復原狀者，買方及區分所有權人應配合回復原狀。

(三)本社區一樓公共空間、屋突一層部份規劃為公設，供全體區分所有權人使用，買方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式，如有改變其使用方式，惟如主管機關日後要求回復原狀者，買方及區分所有權人應配合回復原狀。

(四)本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，其相關位置、配置、設施，經相關主管機關指示更正並經核准同意變更，賣方均依照主管機關要求配合變更、增、刪。除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用類似之行為。

(五)屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，如有約定專用歸屬該區分所有權人管理維護使用，不得搭蓋違建。

(六)一樓法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，並為區分有權人共有，但為維護一樓住戶居住之獨立及安全性，買方同意將部分法定空地由緊鄰該空地之S1-1F、S5-1F共計貳戶，由該戶合於法令之規定獨立管理使用其空間，空間機能之設計規劃，全體區分所有權人同意委由賣方全權處理，其約定專用分管使用位置如附件(二)，惟專用使用權人不得違反法令而使

用。另本案設有開放空間，須依開放空間相關規定無償供公眾通行使用（如附件二）。

(七)本社區A1戶、A2戶、A5戶、B2戶七樓露臺；A2戶、A5戶壹拾壹樓露臺；A7戶、A8戶、B5戶、B6戶、B7戶壹拾參樓露臺依現行法令不能辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分與相鄰之區分所有權人約定專用使用權如附件(二)所示，除了依相關法令或建築規劃加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。

(八)本條所列之約定專用範圍及權利，為保障本條所列各約定專用之區分所有權人權益，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，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，其約定專用區分所有權人應無條件開放供其使用。**

(九)機車車位由區分所有權人依法共同使用並由管委會統籌管理，未來所有區分所有權人不得因未使用到機車車位而有任何主張。

(十)無障礙車位寬 1.5 米斜線部分(如附件二)為相鄰無障礙車位共用部分，為充分利用規劃為前述無障礙車位承買人之約定專用空間，不計入大公面積。

(十一) **本社區各棟緩降機及避難指示標示設置位置如下：**

二樓：A6 戶；三樓：A5 戶；四樓：A3 戶；五樓：A3 戶；六樓：A2 戶；七樓：A6 戶；八樓：A7 戶；九樓：B6 戶；十樓：B5 戶。

緩降機裝設置於陽台，買受人於急難時應配合開放予公眾及逃難使用。

（十二）買方即為產權登記人（即區分所有權人），**本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。**

二、本社區地下室汽車停車空間、一樓店招及各戶冷氣主機安裝位置分管約定方式：

（一)社區地下一層至地下六層除供作梯間通道、機房（消防泵浦室、發電機室、垃圾儲藏空間、受電室、台電配電場所）及蓄水池、電信機房及部分車道…等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，歸賣方所有並得依法(約)出售及管理使用，**未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房屋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)本社區地下一層至地下六層規劃之汽車停車位，**本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。**購買汽車停車位者，則由購買者按附件(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。

（三)買方同意賣方於交屋前在壹樓店鋪統一設置店招及壹樓冷氣主機安裝位置，店招約定歸屬該戶壹樓店鋪永久管理使用之，如日後店招樣式、規格變更等，須經管理委員會同意，方得為之，賣方代管期間(尚未成立管理委員會)不得變更其店招。

(四)賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔安裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意無條件恢復原狀。

(五)地下一層防空避難室兼停車空間，遇空襲或緊急事件時，依政府相關規定須無條件開放供公眾使用。

(六)購買停車位之承購戶，日後如有必要於其停車格內設置充電設備(優先設置於行動不便車位)，因該停車位係由該車位承購戶所約定專用，該車位承購戶可自由決定自行設置充電設備，買方及全體區分所有權人不得以任何理由阻撓或拒絕其設置。賣方並在地下一層至地下六層設置30個電源接線點。如車位承購戶因設置充電設備而有需要使用共用部分或使用共同管線時，由承購戶向管理委員會提出申請，買方、全體區分所有權人及所選出之管理委員會均應予配合辦理。後續管理方式及收費標準由管理委員會另行訂定之。

三、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意作為區分所有權人分管契約之約定，並同意不變更其使用方式，且日後如出借、出租、出售或讓予第三人(即受讓人)等情事，應將本條分管約定之內容告知受讓人並由受讓人併同繼受本約定，**如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，若因此致有損害之人，應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。**

本條款經買方詳閱後簽章，買方簽章：【_____】

第三十一條　綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築

一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築等項，並預計於本建案使用執照核准起二年內，取得通過相關標章，賣方分依提列繳交維護費用予新北市政府

代收（各項建築維護費用均以公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列公共基金之 50%計算），賣方同意此各項提列繳交費用依本條及社區規約（附件五）等相關規定辦理，且自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、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，均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，且應依賣方所交付之綠建築、智慧建築及無障礙住宅建築等維護管理計畫內容，確實進行維護管理事宜。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定，買方對其維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。

二、賣方依公寓大廈管理條例暨施行細則所提列公共基金及綠建築、智慧建築及無障礙建築等維護費用基金均由賣方繳交主管機關，待本建案社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共用部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付各項基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責管理運用，其運用應依區分所有權人會議決議為之。

三、為維護買賣雙方之權益，買賣雙方應共同全力配合完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後核定結果為準。倘因最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，若屬可歸責於賣方，則賣方應自負由新北市政府沒入保證金之責；除前揭約定外，買方同意不再就綠建築、智慧建築、無障礙住宅建築等項事宜為其他主張請求。

本條款經買方詳閱後簽章，買方簽章：【　　】

第三十二條　其他約定事項

一、依新北市政府交通局113年1月31日新北交規字第1130170698號函，本案經開發單位評估停車供給已可滿足停車需求，基地停車需求應確實內部化，基地所設停車格位數量仍需滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加供給，購買本建案之買方應配合落實交通影響評估。

二、未來倘新北市政府有設置公車站位或候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於周邊道路鄰接退縮空間之需求時，應予配合。

三、未來禁止向新北市政府交通局申請設置路邊停車、路外或裝卸停車格位。

四、本建築物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，且相關維護計畫並納入公寓大廈規約。

五、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。

六、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。

本條款經買方詳閱後簽章，買方簽章：【　　】

第三十三條　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，為有利於買方之解釋。

第三十四條　合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十五條　附件效力及契約分存

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、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)

第三十六條　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、　建築執照核准之房屋平面圖影本

二、　建築執照核准之停車空間平面圖影本、各層房屋平面圖影本

三、　付款明細表

四、　建材設備表

五、　**【富都馨】**社區規約

六、　委託代刻印章及使用同意書

七、　委辦貸款契約書

八、　建造執照影本

九、　個人資料保護之告知暨同意書

十、　信託告知說明書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）　：

國民身分證統一編號　：

戶　籍　地　址　：　縣市　區市鎮鄉　路街　段　巷　弄　號　樓

通　訊　地　址　：　縣市　區市鎮鄉　路街　段　巷　弄　號　樓

□ 同戶籍地址

連　絡　電　話　：

賣方(姓名或公司名稱)　：統一工商綜合區開發股份有限公司

法　定　代　理　人　：呂富美

公司(或商號)統一編號　：13066118

公司(或商號)地址　：新北市新莊區富貴路176號12樓

公司(或商號)電話　：(02)2211-8015

不動產經紀業

名稱(公司或商號)　：新富利廣告有限公司

公司(或商號)統一編號　：28567049

負　責　人　：彭 維 梯

公司(或商號)地址　：新北市板橋區三民路1段122號6樓

公司(或商號)電話　：02-2956-8966

不動產經紀業：林 羿 樺

中　華　民　國　　年　　月　　日