土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方： 宜程建設股份有限公司

茲為【**市政帝寶**】建案(以下簡稱本大廈)之土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，以資共同遵守:

契約審閱權

本契約於中華民國（下同)_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）；本契約所有條款及權利義務之內容與範圍，經賣方溝通解釋說明後，買方已了解並同意依約履行。

買方： (簽章)

賣方： (簽章)

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　土地標示

土地坐落：

新北市三重區五谷王段 172、173、174、176、177、178、179、180、181、182 地號等 10 筆土地，面積共計 7429.54 平方公尺(2247.43 坪)使用分區為都市計畫內住宅區。

第 三 條　土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【市政帝寶】編號第_____棟第_____樓房屋 壹 戶□住宅□店鋪，其土地持分面積_____平方公尺

（＿＿＿＿＿坪），應有權利範圍為＿＿＿＿＿/100 萬，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 30,094.56 平方公尺（9,103.60 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、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第 四 條　土地面積誤差及其價款找補

一、依第三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，以土地價款除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 五 條　契約總價

土地價款：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟元整。

第五條之一　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

一、 本預售屋所辦理之履約擔保方式為『不動產開發信託』，其內容係指本公司將本案土地及興建資金信託予**華南商業銀行股份有限公司**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，詳如【附件二】。

二、 本預售屋委由**臺億建築經理股份有限公司**（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、工程查核之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均在於賣方提供之建築經理委任契約。

三、 有關買方、賣方與受託人之權利義務關係，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

四、 付款方式

（一）以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-_____五谷王段預售款

銀行：華南銀行-民生分行

帳號：

以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予賣方之支票上憑票支付指名：華南商業銀行受託信託財產專戶-_____五谷王段預售款，郵寄及繳付地點：台北市中山區龍江路 128 號。

買方：_____(簽章)

□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_____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，但賣方無法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價金信託證明文件影本予買方。

□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 六 條　付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定【附件一】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。

第 七 條　逾期付款之處理方式

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。

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　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、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（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)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，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，每逾一日應按已繳本土地契約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鍰（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。

第 九 條　土地交付

一、本契約土地持分移轉登記後，因係為共有持分，不作點交手續。買方同意賣方指定之地政士將辦妥之所有權狀交付賣方保管，於撥款後房屋點交時一併點交予買方。

二、賣方若逾使用執照核發後六個月內無法通知交付土地所有權狀時，每逾一日應按已繳土地價款萬分之五計算遲延利息予買方。

第 十 條　貸款約定

一、第五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。

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　地價稅之分擔比例

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，但買方未依第八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，但另有約定者從其約定。

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、賣方違反房屋預定買賣契約書「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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之本土地契約價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本土地契約總價款百分之_____（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。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依本土地契約總價款百分之____（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。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十八條　特約事項

一、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

二、雙方合意於附件（二）『付款明細表』中銀行貸款部分，買方無論是否辦理貸款，皆應於賣方通知辦理對保手續時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之擔保本票壹紙（票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額），其到期日授權賣方以本契約土地產權登記日填載。如賣方未如期收到不辦貸款之期款、貸款金額或買方因任何原因未能貸得款項時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或依本契約第七條之約定處理。

三、除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方若未依本契約第十條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，視為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，應於賣方通知辦理對保手續時，依賣方約定之方式辦理。如買方逾期辦理，應依本契約第七條之約定處

理。

四、買方自洽貸款：

(一)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等），除須另立協議，且配合賣方指定代書辦理以外，買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，且買方應先配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，買方對此充分瞭解並表示同意如有逾期依本契約第七條之約定處理。

(二)除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，應依前款方式辦理外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為不辦理金融機構貸款，並依本契約第十八條第三款之約定辦理。

(三)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

五、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。

六、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：

(一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更暨申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。

(二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。

(四)本契約書之用印之用。

(五)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

(六)買賣雙方如有糾紛時，在本契約未合法終止或解除之情形下，雙方同意不得以任何藉詞撤銷、終止授權或影響本款所列各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不

得影響本款授權之成立，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。

七、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，其法定代理人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任。

(二)買方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。

(三)若有前二目情形者，買方之法定代理人、繼受人視為買方之連帶債務人。

(四)買方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買方並指定(姓名：＿＿＿＿＿＿)為送達代收人，買、賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)。

八、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

九、本契約之一切規定(例如買方已依房屋預定買賣契約書第十二條之規定向賣方提出並完成簽定變更設計內容或已確定不辦理變更設計等)，對於買、賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，買方如轉讓本戶房屋、汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。

買方：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

第十九條　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地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條　通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書

面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

除第十八條第七款第四目外，買方亦得指定第三人（姓名：＿＿＿＿＿＿）為送達代收人。賣方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第二十二條　附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十三條　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。

第二十四條　個人資料之蒐集、處理及利用

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。

附　件：

一、付款明細表。

二、不動產開發信託說明。

三、金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定。

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：　市　縣　鄉鎮　市區　路　街　段　巷　弄　號　樓

通訊地址：　市　縣　鄉鎮　市區　路　街　段　巷　弄　號　樓

□同戶籍地址

連絡電話：

行動電話：

傳真電話：

電子郵件：

送 達 代 收 人：

身分證統一編號：

代收人聯絡電話：

代收人通訊地址：

買方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證統一編號：

賣方（姓名或公司名稱）：宜程建設股份有限公司

法定代理人：池 艾 稐

公司統一編號：90673013

公司地址：新北市三重區新北大道一段

１５５號１７樓

公司電話：(02)２９９９－１９５９

不動產經紀業：

名稱：水立方國際開發股份有限公司

公司統一編號：13115835

代表人：許 茂 諺

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2

公司電話：(02)2777-4316

不動產經紀人：（簽章）

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方： 宜程建設股份有限公司

茲為【**市政帝寶**】建案(以下簡稱本大廈)之房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，以資共同遵守:

契約審閱權

本契約於中華民國（下同)_____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日）；本契約所有條款及權利義務之內容與範圍，經賣方溝通解釋說明後，買方已了解並同意依約履行。

買方： (簽章)

賣方： (簽章)

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　房屋標示及停車位規格

一、基地位置：

新北市三重區五谷王段 172、173、174、176、177、178、179、180、181、182 地號等 10 筆土地，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【市政帝寶】編號第_____棟第_____樓房屋 壹 戶□住宅□店鋪，為新北市政府工務局核准 113 年 08 月 05 日 113 重建字第 00267 號建造執照，詳如【附件七】（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如《附圖一》)。

三、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□獎勵增設停車空間為□地上□地面■地下第＿＿＿層■平面式□機械式□其他＿＿＿＿，依建造執照圖說編號第＿＿＿＿＿＿號之停車空間計＿＿＿位，該停車位□有■無獨立權狀，編號第＿＿＿＿＿＿號車位＿＿個，其車位規格為長＿公尺，寬＿＿＿＿公尺，高＿2.1＿公尺；長＿＿公尺，寬＿＿＿＿＿公尺，高＿2.1＿公尺。另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【附件一及三】所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如《附圖二》）。

(二)停車空間面積占共有部分總面積之比例，為＿＿＿＿＿/100萬。

(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　房屋出售面積及認定標準

一、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）。
夾層面積計＿＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿＿坪）。
合計面積計＿＿＿＿＿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＿X＿平方公尺(＿X＿坪)及雨遮＿X＿平方公尺(＿X＿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、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

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、■防空避難室兼停車使用、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管委會空間、■機房、■消防機房、■排煙室、■水錶室、■垃圾儲藏室、■發電機房、■噴灌機房、■電信機房、■防災中心、■台電配電場所、■緊急昇降機、■無障礙昇降機、■無障礙安全梯、■自來水箱、■梯廳、■無障礙特別安全梯、■特別安全梯、■雨水回收機房、■泳池機房、■樓電梯間、■廁所、■消防中繼泵浦室及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本大廈共有部分總面積計 29,614.36 平方公尺（8,958.34 坪）；專有部分總面積計 30,094.56 平方公尺（9,103.60 坪）。

三、前款共有部分之權利範圍計算方式詳如【附件三】房屋、汽車停車空間面積說明所載，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，其面積係以本大廈共有部分總面積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、前款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。

第 六 條　契約總價

本契約總價款合計新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

一、房屋價款：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟元整。

(一)專有部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿元整。

1、主建物部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二)共有部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿元整。

二、車位價款：新臺幣＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

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

一、 本預售屋所辦理之履約擔保方式為『不動產開發信託』，其內容係指本公司將本案土地及興建資金信託予**華南商業銀行股份有限公司**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，詳如【附件六】。

二、 本預售屋委由**臺億建築經理股份有限公司**（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、工程查核之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均在於賣方提供之建築經理委任契約。

三、 有關買方、賣方與受託人之權利義務關係，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

四、 付款方式

(一) 以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名:華南商業銀行受託信託財產專戶-_____五谷王段預售款

銀行：華南銀行-民生分行

帳號：

以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予賣方之支票上憑票支付指名：華南商業銀行受託信託財產專戶-_____五谷王段預售款，郵寄及繳付地點：台北市中山區龍江路 128 號。

買方：_____(簽章)

□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_____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，但賣方無法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價金信託證明文件影本予買方。

□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

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定【附件二】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。

第 八 條　逾期付款之處理方式

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。

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

本契約地下層共五層，總面積 22,538.55 平方公尺（6,817.91 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 13538.33 平方公尺（4,095.34 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。

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、前款材料之檢測，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、賣方如有違反前三款之情形，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在民國 114 年 05 月 14 日之前開工，民國 124 年 05 月 13 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，每逾一日應按已繳本房屋契約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、建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及電量配置依法不得變更。

二、除第一項工程外，其餘變更僅限買方退訂建材設備、室內隔間、給水端點、排水端點（機電端點則可增設、變更、位移），並應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，以賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條　驗收

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。

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屋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、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（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)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，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，每逾一日應按已繳本房屋契約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鍰（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。

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屋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，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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，俾憑換取鎖匙，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，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

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。

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，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，設備部分(如抽油煙機、烘碗機、檯面式

瓦斯爐、電子爐等家電設備)，由賣方或供應廠商負責保固一年。賣方並於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。買方應自行負擔正常耗損或設備所需之耗材，例如：水電開關、燈具之損耗、壁面之汙損或伸縮細紋等，及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)以及植栽維護應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

二、交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方室內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款之規定，買方應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分，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，買方同意不設置固定裝潢之物件，否則如因須修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。

三、本契約房屋未涉及結構之防水部分，賣方負責保固壹拾年。

四、若買方交屋後自行裝修變更之部分，將不列入保固範圍；前述各款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

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。

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款、第三款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。

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，並於交屋時結清，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　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。

第二十五條　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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之本房屋契約價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本房屋契約總價款百分之_____（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。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依本房屋契約總價款百分之_____（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。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條　分管範圍約定

一、　本大廈地下一層至地下五層停車空間扣除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及公共使用車位外，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之汽車停車位承購戶，詳如《附圖二》，買方同意由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。惟遇空襲或其它緊急情況時，應開放作為避難之用。

二、　未購買汽車停停車位之承購戶，已充分認知其本契約之總價並未包含汽車停車位之價款，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括管理使用權。

三、　本大廈地下一層至地下五層，賣方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法，日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置），須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。

四、　本大廈地下一層社區車位應登記為全體區分所有權人共有，買方不得據此對賣方為任何主張或請求，並由管理負責人及本大廈管理委員會統一管理使用、收益並負責管理維護及修繕事宜，詳如《附圖三》。

五、　法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，為區分所有權人共用，買方不得據此對賣方為任何主張或請求，並由本大廈區分所有權人、管理負責人及本大廈管理委員會負責管理維護及修繕事宜，詳如《附圖三》。

六、　法定空地、露臺及屋頂平臺部分依現行法令不能辦理產權

登記，買方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用權，詳如《附圖四》、《附圖五》，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用（如：緩降機），各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。

七、 法定空地、露臺及屋頂平臺等，買方及本大廈區分所有權人均明確知悉並同意賣方得於適當位置規劃放置本大廈公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、瓦斯管路、外牆清潔（如洗窗機）、緩降機及其它設備等用途。

八、 本大廈屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，相關使用，應合於法規，不得擅自加頂蓋或作為他用，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，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。

九、 本大廈地上一層商業使用空間樓高 6 公尺，不得違規使用，任意加設夾層違建，如有違反，該所有權人應拆除。

十、 為提昇本大廈使用品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。

十一、本大廈之外觀立面、屋頂平台、游泳池、公共空間等，除本契約另有約定外，本大廈全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

十二、日後本大廈因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本大廈部分區分所有權人之陽臺、露臺或專有部分裝設相關設備，買方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本大廈外牆、公共空間或逃生時使用相關設備（如洗窗機、緩降機……等）。

十三、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，

買方不得要求變更設備位置。

十四、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及六十五歲(含)以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

十五、買方已充分瞭解本條「分管約定」，係業由賣方於出售本大廈各戶房屋時已在各戶(含車位專用權)之買賣價金內予以調整反應，買方同意本條分管約定非經該權利人或受益人之同意，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。

十六、本大廈入口之門廳、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，買方同意賣方得為銷售之目的使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

十七、買方同意賣方為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得以任何方式(如買方於區分所有權人大會表決贊成禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或授權管委會禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或贊成要求、同意向賣方收費之相關議案等)向賣方收取任何費用或阻撓。

十八、本條第一款至第十七款約定，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房屋轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人同意履行。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，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。

十九、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

第二十七條　特約事項

一、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

二、雙方合意於附件（二）『付款明細表』中銀行貸款部分，買方無論是否辦理貸款，皆應於賣方通知辦理對保手續時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之擔保本票壹紙（票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額），其到期日授權賣方以本契約房屋產權登記日填載。如賣方未如期收到不辦貸款之期款、貸款金額或買方因任何原因未能貸得款項時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或依本契約第八條之約定處理。

三、除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方若未依本契約第十八條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，視為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，應於賣方通知辦理對保手續時，依賣方約定之方式辦理。如買方逾期辦理，應依本契約第八條之約定處理。

四、買方自洽貸款：

(一)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等），除須另立協議，且配合賣方指定代書辦理以外，買方應自行向

自洽之金融機構瞭解貸款條件，且買方應先配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，買方對此充分瞭解並表示同意如有逾期依本契約第八條之約定處理。

(二)除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，應依前款方式辦理外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為不辦理金融機構貸款，並依本契約第二十七條第三款之約定辦理。

(三)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

五、天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺、露臺或騎樓，經通過消防圖說審查，於未違反天然瓦斯公司規劃之情形及廣告真實下，買方不得要求拆除或變更。

六、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。

七、 買方應於賣方通知驗收日起七日內，配合辦理驗收手續。但可歸責於賣方時，不在此限。賣方若已完成第十三條第二項驗收單所載瑕疵修繕，買方不得惡意拒絕完成驗收。

八、 為打造本大廈優質生活環境並提供完善居住品質與服務，以營造社區整體價值，買方知悉除依本契約第十六條第一款之約定，自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費外，另同意本大廈之維護管理工作，於首批通知交屋日或賣方公告代管日起一年內（一年管理維護期間，下稱代管期間），由賣方或賣方指定之第三人為之，代管期間屆滿後即交由管理委員會負責管理維護。雙方同意買方於代管期間，除物業管理費（包括聘僱總幹事等管理服務人員及保全人員等費

用)由賣方負擔外，其他社區公共水電費用、清潔費用、一切委外執行費用（包括但不限於電梯等機械、機電設備需修繕或定期保養、保險等）、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用及經常性所必要支出費用……等，均由管理維護基金支付。

九、 為維護本大廈之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買賣雙方特別約定於第二十二條第三款買方預繳約定稅費時，買方應同時繳納陸個月管理維護基金費予賣方，以利賣方支付代管期間內所生之費用。賣方則應於本條第八款代管期間屆滿後結算該管理維護基金費，若有餘額併同公共基金無息移交給管理委員會統籌運用，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。本建案取得使用執照後之買方亦應依前述約定繳納管理維護基金費予賣方，不受代管期間結束之限制，由賣方併同上開已收取之管理維護基金費無息結算移交管理委員會。買方應繳付之管理維護基金費計算方式約定如下:

(一)住宅每月每坪新臺幣 80 元；

(二)店鋪每月每坪新臺幣 80 元；

(三)每個平面汽車停車位每月新臺幣 800 元。

十、共有部分設施於依本約第十六條點交時，若有經檢測後有瑕疵之情形，賣方應依約進行修繕，如上開檢測功能正常無誤後，而管理委員會或選任管理負責人不得藉故以未修繕完成拒絕點收，或逾期不為檢測點收或檢測點收未完成，且區分所有權人就共有部分皆已實際使用或管理委員會、選任管理負責人已實際管理維護共有部分時，管理委員會或管理負責人應於七日內補行點收接管移交程序，並已確實知悉公庫代收之公共基金於點收接管移交程序後始能撥付。

十一、雙方同意於本契約第十二條第二款期限經過後，若買方要求再次變更，經賣方考量不影響全區工程進度而同意者得辦理變更，每次變更加收工程管理費用新臺幣壹萬元整。若辦理第十二條程序時，賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，買方得不使用賣方之材料並請求賣方退還該材料之價

額，但不得自行提供材料交由賣方代為施工。若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、隔戶牆、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。如因買方個人因素解約，賣方得依本契約第二十五條辦理外，買方應負已辦理室內變更設計相關內容恢復至原設計之責。

十二、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。

十三、 買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：

(一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更暨申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。

(二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。

(四)本契約書之用印之用。

(五)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

(六)買賣雙方如有糾紛時，在本契約未合法終止或解除之情形下，雙方同意不得以任何藉詞撤銷、終止授權或影響本款所列各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本款授權之成立，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。

十四、 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，其法定代理人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任。

(二)買方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。

(三)若有前二目情形者，買方之法定代理人、繼受人視為買方之連帶債務人。

(四)買方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買

方並指定(姓名：_____)為送達代收人，買、賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)。

十五、 公共空間規劃之美化工程，為賣方之單方加值行為，買方同意相關設備由賣方依現況逕行交付本大廈管理委員會或管理負責人負責管理、維護及收益等事宜。

十六、 本建物之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且買方同意賣方不違反第一條之義務下，賣方保有就地面一層之沿街式開放空間、車道入口緩衝空間、車道、綠地、梯廳、管委會使用空間、廁所、一般昇降機、無障礙昇降機、管道間；屋頂平台景觀植栽、立面外觀、外牆燈光、機械室等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認之施工圖為準。

十七、 本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

十八、 本契約之一切規定(例如買方已依第十二條之規定向賣方提出並完成簽定變更設計內容或已確定不辦理變更設計等)，對於買、賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，買方如轉讓本戶房屋、汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。

買方：_____(簽章)

第二十八條　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，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第 三十 條　通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契

約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

除第二十七條第十四款第四目外，買方亦得指定第三人(姓名：_____)為送達代收人。賣方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十一條　附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條　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。

第三十三條　個人資料之蒐集、處理及利用

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。

附　件：一、房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明。

二、付款明細表。

三、房屋、汽車停車空間面積說明。

四、建材設備說明。

五、住戶管理規約草約。

六、不動產開發信託說明。

七、建造執照影本。

八、金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定。

附　圖：一、房屋平面圖。

二、停車空間平面圖。

三、共同使用範圍示意圖。

四、露臺與屋頂平台分管範圍示意圖。

五、法定空地範圍示意圖(含約定專用)。

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：　市　縣　鄉鎮　市區　路　街　段　巷　弄　號　樓

通訊地址：　市　縣　鄉鎮　市區　路　街　段　巷　弄　號　樓

□同戶籍地址

連絡電話：

行動電話：

傳真電話：

電子郵件：

送 達 代 收 人：

身分證統一編號：

代收人聯絡電話：

代收人通訊地址：

買方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證統一編號：

賣方（姓名或公司名稱）：宜程建設股份有限公司

法定代理人：池 艾 稐

公司統一編號：90673013

公司地址：新北市三重區新北大道一段155號17樓

公司電話：(02)2999-1959

不動產經紀業：

名稱：水立方國際開發股份有限公司

公司統一編號：13115835

代表人：許 茂 諺

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2

公司電話：(02)2777-4316

不動產經紀人：(簽章)

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日