

【森鉅M 林境】土地預定買賣契約書

買方：

立房屋土地買賣契約書人

賣方：地主：許慧映

建商：森鉅建設股份有限公司

茲為「森鉅M 林境」社區土地買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行： 契約審閱期

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：_____

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買賣標的，為契約之一部分。

第二條：土地標示

一、土地座落：新北市林口區麗林段512地號之建築基地，使用
分區為都市計畫內第二種住宅區，基地總面積：2591.9
9平方公尺(784.07坪)。

二、本約土地上之房屋座落

同前述基地「森鉅M 林境」編號第_____棟第_____樓房屋壹
戶，。

第三條：土地出售面積及認定標準

一、土地持分

當戶房屋土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之_____，土地
持分面積_____平方公尺(_____坪)。

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

五條規定互為找補。

第四條：土地面積持分比例分配計算

一、本契約建築面積所佔之基地持分產權，土地持分說明：

(1) 房屋土地持分：

當戶房屋土地持分面積=基地總面積以房屋當戶專有面積與
房屋全部專有面積比例持分。

★專有部分面積=主建物面積+附屬建物面積(含陽台)

(2) 停車位基地持分之土地面積：

本建案之汽車停車位不分配土地持分。

(3) 上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即

依新地號、新面積辦理所有權登記。

第五條：土地面積誤差及其價款找補

一、土地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，分別以土地價款，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、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條：土地買賣總價

地上房屋之土地款	新台幣	仟	佰	拾	萬元整
----------	-----	---	---	---	-----

前項總價除本約約定外，雙方不得因物價升降及任何理由要求加價或減價。

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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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泰祥建設股份有限公司（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。

請詳閱房屋預定買賣契約書之「附件十六：預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本」。

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：付款條件及逾期付款之處理方式

- 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「附件一：付款明細」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。
- 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。
- 四、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、賣方違反前款約定，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。
- 四、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）本條第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，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：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，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賣方，買方並同意由承貸金融機構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。

(四) 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符、已持有第二戶(含)以上之房屋者；或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款等情事，不足抵付本契約「附件一：付款明細」房地貸款時，該不足部分價款應依照本契約「附件一：付款明細」如期先行給付房地貸款。買方同意於賣方通知日起30日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內，否則視為買方放棄全部貸款。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

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。

第十一條：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。

第十二條：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，土地增值稅由賣方負擔，但買方未依第十一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。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。
- 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。

第十四條：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。

第十六條：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、賣方違約罰則：
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、買方違約罰則：
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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十七條：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。

第十八條：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。

第十九條：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、本契約與「房屋買賣契約書」(以下簡稱房屋契約)聯立始為生效，雙方亦應同時遵守履行兩契約，若有違反任何一份契約之約定，視為兩份契約同時失效，雙方同意依違約之處罰處理。

第二十條：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。

第二十一條：附件

「附件一」付款明細：土地買賣價款

上開契約事項已明列本契約中，買賣雙方瞭解並同意本土地各項買賣條件，標的物內容、範圍及賣方銷售人員、簽約經辦人員，承諾事項也明列本契約中，一切權利及義務皆以本契約書約定為標準，恐口無憑，特立本契約書一式兩份，雙方各執一份為憑。

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 處：
電 話：(手機)
(公司)
(住家)

賣 方：
統 一 編 號：
通 訊 處：
電 話：

不動產經紀公司：香檳廣告有限公司
統 一 編 號：82782495
法 定 代 表 人：陳文山
通 訊 處：桃園市蘆竹區奉化路166之16號1樓
電 話：(03)352-9168

經 紀 人：
不動產經紀人證號：

【森鉅M 林境】房屋預定買賣契約書

買 方：

立房屋買賣契約書人

賣 方：森鉅建設股份有限公司

茲為「森鉅M 林境」社區房屋買賣事項，經雙方一致同意，訂立買賣契約條款如下，以資共同履行： 契約審閱期

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： 森鉅建設股份有限公司

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

建照號碼	113林建字第00136號	案 名	森鉅M 林境
層棟戶數	地上14層 地下3層 1幢 1棟 房屋111戶		
本大樓建造執照所登載之使用項目如下			
(1) 一層 使用項目：一般零售業、公共服務空間			
(2) 二層~十四層使用項目：集合住宅			

一、土地座落

新北市林口區麗林段512地號，使用分區為都市計畫內第二種住宅區，基地總面積：2591.99平方公尺(784.077坪)。

二、房屋座落

同前述基地「森鉅M 林境」編號第_____棟第_____樓房屋壹戶。

(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二)。

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 自設停車空間

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5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺。

長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。

長6.0公尺，寬2.0公尺，高2.1公尺（行動不便者停車位）。（相鄰二車位中間有行動不便者下車區共用空間寬度150cm）

另含車道及其他必要空間，面積共計 3,457.040 平方公尺（1,045.755 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（計算方式如第四條所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四之一~四）。

(二) 前目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 51.621 %。

計算：

汽車停車位總面積（共計116部）3,457.040 平方公尺，
1,045.755 坪，全部共有部分面積（大公+小公+車位）
6,697.010 平方公尺， 2,025.846坪，占共有部分總面積之比例 51.621 %。

(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。

(四) 汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於共有使用部分建築改良物登記簿內，並不另發給建物所有權狀。

第三條：房屋出售面積及認定標準（依地政機關登記面積為準）

一、本契約買賣土地面積	平方公尺 () 坪)。
應有權利範圍	壹拾萬分之
二、本契約買賣房屋總面積	平方公尺 () 坪)。 包含：
(一) 專有部分	平方公尺 () 坪)。
1、主建物之面積	平方公尺 () 坪)。
2、附屬建物面積	平方公尺 () 坪)。 包含：
陽台面積	平方公尺 () 坪)。
(二)共有部分面積	平方公尺 () 坪)。
(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 . %	
三、本契約買賣汽車停車位含部份車道及其他必要空間持分面積 平方公尺 () 坪)。	
汽車停車空間位於共有部分且無獨立權狀： 停車空間面積占共有部分總面積之比例 . %	
四、買方若為共同買受人對本契約之房屋土地產權登記權利範圍各____分之____。	
五、地政機關登記權狀面積單位為「平方公尺」，若有誤差找補亦以「平方公尺」為單位基準。	
六、本條前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。	

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樓層及項目詳如下列：

地下三層：整層全部面積包含梯廳兼排煙室、消防泵浦室、機房(雨水)、A蓄水池、B蓄水池、無障礙安全梯、樓電梯間、不具獨立權狀之停車空間(含車道及汽車停車格)等。

地下二層：整層全部面積包含梯廳兼排煙室、發電機房、電器室、電信機房、C蓄水池、無障礙安全梯、樓電梯間、不具獨立權狀之停車空間(含車道及汽車停車格)等。

地下一層：整層全部面積包含梯廳兼排煙室、垃圾暫存室、垃圾車停車位、機車停車空間、無障礙安全梯、樓電梯間、防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、機車車道、汽車車道等。

一層：整層全部面積包含梯廳兼排煙室、台電配電場所、公共服務空間1(兒童遊戲室)、公共服務空間2(KTV室)、公共服務空間3(圖書閱覽室)、宅配室、無障礙廁所、門廳、梯廳、陽臺(法定空地)、無障礙安全梯、無障礙戶外安全梯、樓電梯間、機車及汽車車道等。

二~十二層：各層全部面積包含梯廳兼排煙室、梯廳、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、走道、樓電梯間等。

十三層：各層全部面積包含梯廳兼排煙室、梯廳、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、走道、樓電梯間等、管委會空間3、露臺。

十四層：各層全部面積包含梯廳兼排煙室梯廳、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、走道、樓電梯間等、管委會空間4、露臺。

屋突一層：昇降機間、梯間、無障礙戶外安全梯、樓電梯間、屋頂平台、排煙室等。

屋突二層：樓梯間、消防水箱、樓梯頂板、安全梯等。

屋突三層：樓梯間、水箱A、水箱B、機械室等。

大公包含樓層：地下三層、地下二層、地下一層、一層、十三、十四層之露臺及管委會空間3、4。

小公包含樓層：二層~十二層、屋突一層、屋突二層、屋突三層、十三、十四層之露臺及管委會空間3、4之外的部分。

二、共有部分面積計算方式說明如下：

(1) 本大樓專有部分面積總計 6,084.170 平方公尺
(1,840.461 坪)。

(2) 本大樓共有部分總面積 (含汽車停車位空間面積)
6,697.010 平方公尺 (2,025.846 坪)。

(3) 當戶房屋共有部分面積

本約專有部分面積

大公： ----- × 大公共有部分面積總和
全區專有部分面積總面積

大公共有部分面積總和：1,698.920 平方公尺 (513.923 坪)

本約專有部分面積

小公： ----- × 小公共有部分面積總和
本棟專有部分面積總面積

小公共有部分面積總和：1,541.050 平方公尺 (466.167 坪)

(4) 每一汽車停車空間持分面積 = (本大樓共有部分面積總和
扣除大公及小公共有部分面積總和) / 116 位汽車停車
空間。

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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條：契約總價

本契約總價款合計	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	含營業稅
一、土地價款	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
二、房屋價款	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
房屋價款，分別如下：						
1、專有部分	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
(1) 主建物部分	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
(2) 附屬建物部分 (除陽臺外，其餘項目 不得計入買賣價格)	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
2、共有部分	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
三、停車位價款	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	

前項總價除本約約定外，雙方不得因物價升降及任何理由要求加價或減價。

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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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泰祥建設股份有限公司（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。

請詳閱「附件十六：預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本」。

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「附件一：付款明細」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。
- 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。

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 **三** 層，大公總面積 5,155.960 平方公尺（1,559.678 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 3,457.040 平方公尺（1,045.755 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之建材設備表施工「附件十三：建材設備」，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、電弧爐煉鋼爐渣(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

(§11-領照日+6個月+3個月=最晚開工日)

領照日+6個月+3個月+建照上竣工期限 66個月=最晚取得使照日)

- 一、本預售屋之建築工程應在民國114年01月28日前開工，民國119年月07月28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。但有下列情事時，得順延其期限，賣方不負遲延之責：
 - (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事由時，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、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於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

- 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。(無配置天然瓦斯之戶別則免驗收瓦斯配管)。
- 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。
- 三、本條第一項接通自來水、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，由買賣雙方議定之；未議定者，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、賣方違反前款約定，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項義務：

- (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、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、社區管理費及管理基金等，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：

(一) 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。

(二) 未涉及結構之防水部分(如窗框防水、陽台防水、露臺防水、浴廁防水)，負責保固五年。

(三) 固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)，負責保固一年。

賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、本條第一項，若因買方或管理負責人使用維護不當、天災或裝修破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭…等)或因不可抗力或因自然耗損(例如：燈泡、電池等使用耗損)等可歸責於買方之事由而毀損者，不在保固範圍內，賣方均不負上述保固責任。因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損、伸縮細紋、大理石間隔縫隙矽膠等)，均不在保固範圍內。

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，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賣方，買方並同意由承貸金融機構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。

(四) 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符、已持有第二戶（含）以上之房屋者，不足抵付本契約「附件一：付款明細」房屋貸款時，該不足部分價款應依照本契約「附件一：付款明細」如期先行給付房屋貸款。買方同意於賣方通知日起**30**日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內，否則視為買方放棄全部貸款。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

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、買方如需申辦貸款充為本買賣價金之一部分時，應與賣方簽立「委辦貸款契約書」予賣方(如附件八)或「自洽貸款協議書」予賣方(如附件九)並依該約履行各項約定如下：

(一)委辦貸款

辦理貸款給付賣方時，買方如委託賣方辦理金融機構貸款，以資抵付本契約之房屋貸款者，應簽立「附件八：委辦貸款契約書」，並遵守下列事項：

- (1) 買方就本件不動產買賣授權委託賣方代為申請貸款，並向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳房屋買賣價款之一部分。
- (2) 買方同意以所承購之前開房屋、車位及土地持分之全部產權提供作為抵押擔保物，並由賣方所指定之地政士代為辦理抵押設定登記予承貸金融機構，買方並應依承貸金融機構之規定，覓妥履行代償借款本息義務之保證人。其貸款金額、期限、利息、償還方式，買方願依照貸款機構之決定與規定辦理，並如約履行其一切義務。
- (3) 買方以本件買賣不動產辦理銀行貸款抵充買賣價金者，除有不可歸責之事由，並於知悉時立即通知承辦地政士外，應於承辦地政士或賣方人員通知之期日內配合繳交貸款所需證件及辦理對保、徵信、抵押權設定及過戶等相關手續。貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應即時配合辦理。倘若買方藉故拖延拒辦或對保、抵押權設定時印信、證件不全或買方及其保證人不符貸款之金融機構要求者，經賣方通知七日內不予補辦妥當，即買方不辦理貸款，買方同意按照本契約第18條第5項約定辦理。
- (4) 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，不足抵付本契約房屋貸款時，該不足部分價款應依照本契約付款約定，如期先行給付房屋貸款。買方同意於賣方通知日起30日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內。
- (5) 買方同意以本戶房屋產權提供擔保，設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於銀行對保及開戶手續完成後，應開立與貸款金額同額之受款人為賣方之禁止背書轉讓本票（賣方於收到貸款後應返還該本票

予買方)作為給付全部價金之擔保，且應將預先簽具與貸款金額同額之取款憑條交付賣方(或由承辦地政士轉交予賣方)，且同意賣方於貸款核准後得向金融機構領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准時撥入賣方指定之帳戶。

(6) 本契約第18條第1項約定「買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續」，買方同意前述對保日起四十五日內完成該金融機構辦理貸款之撥款。

(7) 買方委託辦理金融機構之貸款作業，買方仍應自行向該金融機構洽詢相關貸款條件規定(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額等)，並同意金融機構之業務行為。

(二) 自洽貸款

本契約預定辦理貸款之金額，買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本契約之房屋貸款者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構，並配合賣方辦理債權確保手續，應簽立「附件九：自洽貸款協議書」，並遵守下列事項：

(1) 相關辦理產權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

(2) 有關貸款事由應於承辦地政士或賣方人員通知之期日起七日內配合繳交貸款所需證件及辦理對保、徵信、抵押權設定及過戶、開立取款條及填寫撥款委託書等相關手續，買方應即時配合辦理。買方同時應開立與貸款額同額之受款人為賣方之禁止背書轉讓本票(賣方於收到貸款後應返還該本票予買方)，作為給付全部價金之擔保。

(3) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有，並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

(4) 本契約第18條第1項約定「買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續」，買方同意前述對保日起四十五日內完成該金融機構辦理貸款之撥款。

(5) 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，不足抵付本

契約房屋貸款時，該不足部分價款應依照本契約付款約定，如期先行給付房屋貸款。買方同意於賣方通知日起30日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內。

(6) 買方自洽金融機構辦理貸款者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件規定(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額等)，並同意金融機構之業務行為不得歸責於賣方。

五、不辦理貸款

買方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應依照「附件一：付款明細」如期如數給付賣方。買方同意將原貸款金額於建物所有權第一次登記完成時，經賣方通知日起算7日內，買方以現金匯入賣方指定帳戶內，繳交原貸款額50%之金額予賣方，另50%金額買方應完成開立擔保本票壹紙予賣方(以提示兌領或逕付強制執行)，賣方收到買方之擔保本票時，由賣方指定之地政士辦理有關稅費申報，賣方於取得本契約房屋契稅單時，通知買方繳納另50%未繳金額於賣方，繳清貸款之金額，以為給付；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

六、未如期辦理貸款

買方未依賣方通知期限辦理貸款手續、中途不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續或買方向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款者，視同不需辦理銀行貸款，買方同意按照本契約第18條第5項約定辦理。

七、買方已充分認知預定貸款金額係為本買賣契約總價款之一部份，屬賣方應收款，買方同意於產權移轉完成及金融機構抵押設定完成同時撥付全部貸款金額以抵付應收款，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以房屋瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。

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：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、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。
- 二、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、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，土地增值稅由賣方負擔，但買方未依第十四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。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。
- 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、賣方違約罰則：
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、買方違約罰則：
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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：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。

第二十七條：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。

第二十八條：附件效力契約分存

- 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、本契約與「土地買賣契約書」(以下簡稱土地契約)聯立始為生效，雙方亦應同時遵守履行兩契約，若有違反任何一份契約之約定，視為兩份契約同時失效，雙方同意依違約之處罰處理。

第二十九條：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。

第三十條：其他特約事項

一、車位規格

- (一) 車位規格依照契約所載尺寸為主。
- (二) 買方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，買方於簽立本契約時均已確認無誤，且已充分反應於買賣價金中。
- (三) 汽車位規格高度以底板至頂板或樑下的高度為主。
- (四) 地下室、平頂設有各項管道(如水電、消防、通風排水等)，其下方停車位之高度以實際完工後之高度為準。
- (五) 本契約汽車停車位如為獨立車位，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，則尺寸一邊計算至車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。

二、付款約定

- (一) 於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。

(二) 買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣金額，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。

(三) 本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

三、貸款約定，金融機構辦理不動產抵押貸款業務，相關規定仍須視辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。

四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

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。

五、房屋所有權移轉登記

(一) 雙方同意房屋以房屋評定價值為申報移轉房屋之現值。

(二) 買方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本乙份予賣方，且同意「附件十二：委託代刻印章同意書」適用於本房屋產權之移轉、辦理抵押權設定及實價登錄申報等登記手續。

(三) 雙方同意受託地政士或其委託處理事務之第三人，於其法定之營業項目所需或其他法令許可範圍內，得為蒐集、電腦處理、電子傳遞及利用，雙方所提供之身分及委託標的物資料。

(四) 買方同意賣方於業務範圍內，得對買方資料為蒐集、處理或利用，買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務(包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護、行銷、表單列印、封裝及交付郵寄、表單、憑證等資料保存，產業登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目)於賣方認為必要時，得委託適當之第三人(機構)處理。買方並同意賣方得將買方資料

交予該等第三人以處理委託事務。

六、共同使用部分及分管約定

- (一) 本大樓地下一層機車位、垃圾車停車位，統一點交予社區管理委員會管理使用。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。
- (二) 本大樓露臺，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應提供出入及架設設備。各約定專用使用權人應遵守約定對露臺僅作為庭園花園使用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損於社區住戶之行為，買方已知悉並同意，詳如「附件三之二、附件三之三建造執照平面圖所示範圍」。
- (三) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- (四) 共同使用部分之公共空間，詳如「附件十一」規劃約定辦理。

七、驗收交屋

- (一) 本契約買賣之土地係為房屋基地，由各承購戶持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，買方於辦妥交屋手續時，即視同本基地持分點交完成。
- (二) 買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主建物、附屬建物（指各戶專有部分，不包含共同使用部分）及停車位，其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施，依據公寓大廈管理條例第36條11項及第57條之規

定，應由社區管理委員會或推選管理負責人點交及接管，買方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。

八、公共基金

賣方應依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共同使用部分及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本大樓管理委員會。

九、共有部分點交及保固

- (一) 賣方或管理負責人應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人(或該部分之點交代表)簽名用印確認。除有特殊原因外，賣方於合理期限內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。
- (二) 有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施(含附件十一「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」部分)，買方同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管。
- (三) 本社區共有部分及公共設施設備等，自賣方通知點交日起，點交予社區管理委員會或管理負責人，負責保固一年，保固期間平時之管理、維護費用由區分所有權人共同負擔。
- (四) 除另有約定外，本社區自管理委員會成立之次月起，即由管理人接管及自行負責公共設施之管理、維護及保養等事宜(含委聘管理服務人，惟賣方原委託之物業管理公司尚未接到管理委員會終止管理事務之通知而繼續於社區執行管理事務者，該部分之管理服務費應由管理委員會支付之)。
- (五) 若因買方或管理負責人使用維護不當、地震、天災、正常使用所造成之自然耗損或未善盡各項設備專業定期維

護保養責任所致之損壞，以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

(六) 保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

(七) 基於維護本大樓生活品質及確保公共設施保持正常運作下，買方同意本大樓住家之公共設施用電（小公：各棟樓梯間等），由賣方統一向台灣電力公司辦理公共電費分攤至住家（不含1樓店面）各戶。

十、稅費負擔與相關費用

(一) 為維護本大樓之良好品質與全體區分所有權人之共同權益及本大樓實際管理運作之需要，買方不論欲遷入與否，應預繳社區管理費六個月，依下列各項收費標準計算之管理維護費用予賣方：

1. 一樓店面房屋總坪數計算每月每坪新台幣 65 元整。
2. 二樓以上住家房屋總坪數計算每月每坪新台幣 70 元整。
3. 平面汽車停車空間每月每個新台幣 600 元整。
4. 黃牌以上機車必須停放於汽車位，繳費金額及方式同汽車位每月每個新台幣 600 元整。
5. 電動汽車、電動機車、電動自行車，使用公共電源充電，需另行繳納管理費，費用由管理委員會之訂定。

此費用係為管委會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託專業管理公司代為擔任管理維護工作，其管理期間為通知交屋日起至管委會成立止，代為管理期間所需之社區公共水電、公共維護費用、安全、警衛管理薪資、清潔衛生費用、電梯保養與設備維護及耗材費用等一切公共費用，由全體用戶分攤，並於交屋時預繳之社區管理費抵扣繳付。如有剩餘俟管委會成立及公共設施點交完成後，將剩餘社區管理費列冊無息移交由管委會統籌運用，若不足支付此費用時，由買方再支付於賣方。

(二) 買方應預繳裝潢施工保證金新台幣貳萬元整，申請裝潢（修）施工期間每日收取清潔費用新台幣100元整。係買方房屋裝潢後應清除廢棄物或損害賠償之保證金，裝修完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢施工保證金中扣除，不足部分買方並應補足；若無損害本大樓各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經管委會或賣方簽認後始可申請無息退還裝潢施工保證金，裝潢（修）清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯等公共區域之維護清潔費用不退還。

在賣方尚未完成移交社區代收管理費等金額予管委會時，買方申退裝潢（修）手續，其環境維護管理費由賣方收取並開立發票，在完成移交社區代收管理費等金額予管委會後，其後續之環境維護管理費由管委會收取並開立收據。

(三) 買方應於辦理所有權移轉登記時將前項等費用及第十五條及第二十二條預收款項共_____萬元交由賣方統一代繳（不入專款專戶），並於交屋時結清，多退少補。上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之契約總價。

十一、契約轉讓條件

(一) 本契約辦理轉讓手續，須由買方及轉讓之受讓人親自至賣方公司辦理相關轉讓手續，且自讓渡書簽訂日起，由受讓人概括承受本契約中買方之一切權利與義務。（本轉讓手續為以簽認讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。

(二) 前項辦理本契約轉讓手續，買賣雙方需依主管機關預售屋及新建成屋換約轉售之規範辦理。辦理轉讓時，買方需配合據實提供轉讓總價，以利確實辦理後續不動產實價資訊登錄，如因告知不實致登錄不實發生罰鍰及法律

責任，買方同意負擔並繳納之。

- (三) 因移轉所產生之稅負由買方自行負責。(如房屋合一稅申報及所得稅法第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵之所得稅，贈與稅及其他任何稅務等)。

十二、住戶規約

- (一) 管理委員會依法成立後，為執行財務運作、管理費收繳、管理及維護業務等，賣方遵守中華民國「個人資料保護法」相關要求，僅提供管理委員會承購人資料(承購人之姓名、汽車位號碼、坪數、聯絡地址)，其他個人資料如身分證字號、電話號碼或出生年月日等，由買方交屋後自行至社區管理中心登記填寫。
- (二) 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，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，後續管理方式及收費標準由管理委員會另行訂定之。

十三、違約罰則

若因本契約第25條第4項買方違約，賣方已代辦申報房屋登記於予買方，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。

十四、工程約定

- (一) 本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，辦理變更設計。
- (二) 供水、供電、透氣管、排水管、排水吊管、排油煙管、浴廁當層排氣管…等、瓦斯幹管依瓦斯公司設計配置於陽臺內或外牆(以明管方式設置)、浴廁天花板維修開孔位置、通訊系統、通風管道、消防灑水系統、避難方向指示燈、逃生緩降機、地下層人孔蓋、電訊設施、網路設備、有線電視系統、景觀植栽及其它公共設備之數

目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該逃生緩降機設置位置及避難方向指示燈設置位置、維修孔蓋、正壓調節器等。

- (三) 買方購置之房屋室內其管路外露部分，由買方自行作遮蔽處理。
- (四) 室內規劃未使用瓦斯配管之各戶，未設置獨立之燃氣設備，故不得使用燃氣(含瓦斯)設備，此為買方簽訂本契約時明確知悉並同意日後亦不得擅自接裝燃氣設備。
- (五) 各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置等均依新北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- (六) 公共設施之設計、規劃、位置、使用方式，依整體規劃之需要由賣方統籌處理。
- (七) 水、電、消防系統設備及景觀工程，依整體規劃之需要由賣方統籌處理。

十五、買方知悉本社區有關下列事項均已納入建造執照列管，買方同意並遵循下列事項：

- (一) 本大樓屬建築技術規則建築設計施工篇第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請案件，其留設之開放空間應常時間開放公眾通行或休憩，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。
- (二) 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。
- (三) 本大樓所有權人及管理委員會對於排水溝、人行步道，

應負起管理維護之責。

十六、質押禁止

買方如與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，買方不得以此藉口為拒絕履行本契約應盡之義務。

十七、送達處所

- (一) 雙方通訊地址以本契約所載地址為準，如有變更，應即時以書面掛號通知對方，否則因此無法送達或遭拒收或無人收受，致使函件退回者，均依郵局第一次投遞日期為送達日期。
- (二) 若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本契約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

十八、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：

- 「附件 一」付款明細表：房屋買賣價款
- 「附件 二」訂購戶平面圖（建造執照平面圖）
- 「附件三之一」地上1層建造執照平面圖
- 「附件三之二」地上2層建造執照平面圖暨約定專用管理範圍示意圖
- 「附件三之三」地上3層建造執照平面圖暨約定專用管理範圍示意圖
- 「附件三之四」地上4～7層建造執照平面圖
- 「附件三之五」地上8～10層建造執照平面圖
- 「附件三之六」地上11層建造執照平面圖
- 「附件三之七」地上12層建造執照平面圖
- 「附件三之八」地上13層建造執照平面圖
- 「附件三之九」地上14層建造執照平面圖
- 「附件四之一」地下1層建造執照平面圖暨停車位空間圖
- 「附件四之二」地下2層建造執照平面圖暨停車位空間圖
- 「附件四之三」地下3層建造執照平面圖暨停車位空間圖
- 「附件 五」屋突一、二、三層建造執照平面圖
- 「附件 六」建造執照影本
- 「附件 七」汽車停車位分管同意書
- 「附件 八」委辦貸款契約書
- 「附件 九」自洽貸款協議書
- 「附件 十」撥款或授權取款同意書
- 「附件 十一」法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書
- 「附件 十二」委託代刻印章同意書
- 「附件 十三」建材設備
- 「附件 十四」社區管理規約
- 「附件 十五」個人資料保護法告知事項
- 「附件 十六」預售屋買賣履約保證機制同業連帶擔保證明影本

上開契約事項已明列本契約中，買賣雙方瞭解並同意本房屋暨汽車停車空間之各項買賣條件，標的物內容、範圍及賣方銷售人員、簽約經辦人員，承諾事項也明列本契約中，一切權利及義務皆以本契約書約定為標準，恐口無憑，特立本契約書一式兩份，雙方各執一份為憑。

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 處：
電 話：(手機)
(公司)
(住家)

賣 方：森鉅建設股份有限公司
統 一 編 號：90442858
法 定 代 表 人：簡元城
通 訊 處：台北市松山區敦化北路167號12樓
電 話：(02)8770-6089

不動產經紀公司：香檳廣告有限公司
統 一 編 號：82782495
法 定 代 表 人：陳文山
通 訊 處：桃園市蘆竹區奉化路166之16號1樓
電 話：(03)352-9168

經 紀 人：康志光
不動產經紀人證號：(110)新北經字第003800號

中 華 民 國 年 月 日