

土地預定買賣契約書

立契約書人

買方：

(以下簡稱為甲方)

賣方：

(以下簡稱為乙方)

茲為「案名：汐科爵鼎」公寓大廈座落之土地（以下簡稱本基地）土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

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)。

甲方簽章：

法定代理人：

乙方簽章：

第二條：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、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第三條：土地標示

一、『案名：汐科爵鼎』公寓大廈之土地座落：新北市汐止區白雲段 24、25、26、27、28、1704、1705 地號等七筆土地，面積共計 1214.89 平方公尺 (367.5 坪，依地政機關實測登記為準)，使用分區：非都市土地鄉村區乙種建築用地。

乙方為前揭土地中持有標示範圍，如下

□第 24、25、27 地號(權利範圍依地政機關登記為準)之所有權人 游志文。

第四條：土地面積
□第24、26、27、28、1704、1705地號(權利範圍依地政機關登記為準)之所有權人方香蘭。

甲方購買「案名：汐科爵鼎」公寓大廈編號： 戶 樓房屋(下稱本戶房屋)之土地持分面積，合計
點 平方公尺(折算 點 坪)，應有權利範圍為萬分之
面積之計算方式如左：

一、房屋之土地持分面積：本戶房屋應有之土地持分面積以本基地總面積乘以本戶專有部分(包括主建物、附屬建物)面積
物)面積 點 平方公尺(折算 點 坪)與區分所有全部專有部分總面積計
2532.23平方公尺(折算766.00坪)之比例而得，如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理
產權登記。

第五條：土地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。
二、土地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。

一、本約土地面積如有誤差，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(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，找補價金應按土地部分價款除以該面積所計算之單價計價，無息於交屋時一次結清。

第六條：土地買賣總價
二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

一、本契約土地買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
二、前開價款不包括本約第十一條之費用。
三、本條付款辦法應依土地付款分期表(詳如附件一)之規定，甲方於接到乙方繳款通知起七日內以現金或即期支票至乙方指定之地點或銀行帳戶繳付。

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築案土地及興建資金信託予安泰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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。（請參閱本約第八條：不動產專案信託管理）

□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築案後交屋。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築案後交屋。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。

第八條：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。

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，雙方同意依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：貸款暨撥款約定

一、委辦貸款及撥款

(一) 甲方同意委託乙方辦理金融機構貸款，預定貸款金額為新台幣 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。貸款由乙方領取，以資抵付第十三、十四期之價款，本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除違反房屋預定買賣契約書第十一條第二款、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，甲方不得以何事由阻止或延遲金融機構撥款予乙方。

(二) 甲方同意於辦理對保手續時簽付同額之本票交付乙方。

(三) 甲方應於簽訂本約之同時另簽立代辦貸款暨撥款委託書（詳如附件三），未簽立者視為不辦理貸款。

(四) 甲方應按金融機構之規定，協同乙方辦妥貸款暨撥款等一切手續，乙方於取得貸款金額後，應即交還甲方開立之本票予甲方。

(五) 如因甲方因素致貸款金額少於付款分期表約定之金額時，其不足貸款部分，甲方應於承貸銀行核貸金額確認日起 日（不得少於三十日）內一次以現金或即期支票繳清。否則視為甲方不辦理貸款，依

本條第三款之約定辦理。

(六) 惟甲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乙方。

(七) 少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1 不可歸責於雙方之處理方式如下：

(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) 差額超過於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)，由甲方按月分期償還。

(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償還。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。

(八) 為配合貸款，甲方應金融機構要求，提供相關文件資料。

(九) 有關金融機構核撥貸款之利息，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。

二、自洽貸款

(一) 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款或辦理特別貸款(包括首次購屋貸款、國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外並應簽立「自洽貸款契約書」(詳如附件四)予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

(二) 甲方同意於辦理對保手續時簽付同額之本票交付乙方。

(三) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，若甲方於使用執照核發日後第四十五日尚未取得銀行貸款時，視為甲方不辦理貸款，依本條第三款之約定辦理。

三、不辦貸款或減少貸款

(一) 甲方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應按繳款明細表（詳如附件一）之約定繳納，且甲方於未付清相當於本約金融貸款價款前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

(二) 甲方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，其少貸款項應於第十三期土地及建物產權移轉用印完成前，一次付清，否則視為甲方全部不辦貸款。

四、貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除違反房屋預定買賣契約書第十一條第二款、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，甲方不得以任何事由阻止或延遲金融機構撥款予乙方。

第十一條：不動產專案信託管理

為確保提供甲方最佳之買賣權益，本標的物經乙方特委由合眾建築經理股份有限公司提供下列管理服務：

一、工程進度查核：於乙方依工程進度通知甲方繳交期款同時由合眾建築經理股份有限公司作期款進度之查核。

二、產權管理：

(一) 本約土地於興建期間信託登記至安泰商業銀行股份有限公司名下。

(二) 本約之建造執照，於興建期間將起造人名義以信託方式變更至合眾建築經理股份有限公司，有關本約期間建造執照之申請樓層勘驗、變更設計、申請使用執照，均須經過合眾建築經理股份有限公司之查核及用印，確實監督乙方依約辦理。

(三) 本案銷售標的物為信託財產，信託存續期間及信託關係結束後，起造人責任仍由「富鉅祿建設股份有限公司」負擔。

三、資金專戶控管：自本約簽訂日起，甲方繳納之所有價款均繳入安泰商業銀行營業部分行，帳號：「
」，戶名為「
」。

四、房地預定買賣契約查核：惟合約書內容所載各項權利義務由甲、乙雙方依約履行及負擔。

五、承購戶資料之提供：為保障甲方權益及配合受託機構建置資料，甲方同意乙方於辦理建築經理業務委任暨信

託管理事宜時，得提供個人資料（包括姓名、身分證字號、營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等）及其簽訂之預定買賣契約書影本予合眾建築經理股份有限公司及安泰商業銀行股份有限公司（以下共稱受託機構），並於符合「建築經理業務委任暨信託管理契約」業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。但除法令、該業務主管機關之要求、或「建築經理業務委任暨信託管理契約」約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。

第十二條：土地產權登記

一、本約土地之產權移轉，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所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、乙方違反前款之規定，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、甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理本戶的土地持分之產權登記或移轉事項及辦理貸款抵押設定，甲方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本予乙方，同時簽立「委刻印章同意書」（詳如附件二），並在相關書類上簽名蓋章，並依乙方或承辦地政士通知日起七日內備妥所需證件並將各項費用、稅費以現金預先交付乙方，以資辦理（交付所有權狀，結清時再多退少補），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。如因甲方延誤或不協辦，以致稅金增加或衍生罰款時，其增加金額由甲方自行負責。關於本件產權移轉登記及辦理貸款手續，日後如需甲方出面或補蓋印章與出具證件時，甲方須配合辦理，不應藉故刁難或延遲，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

四、本約土地產權移轉其申報土地移轉現值依使用執照核發之當年公告現值為準，申請移轉日前其應繳納之土地增值稅由乙方負擔。

五、乙方應於甲方履行下列義務時，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及範圍之本票予乙方。

(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。

六、自簽訂本約日起，甲方即為產權登記名義人。倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約書所負之一切義務，應負連帶保證人之責任。產權登記及貸款抵押權設定因係整體作業，不能分開單獨辦理，於產權書類用印同時辦理銀行對保貸款手續。

七、乙方依約完成本約土地產權登記，且甲方繳清本契約所有應付款項，並與房屋賣方完成一切房屋交屋手續後，乙方始得交付土地所有權狀予甲方。

八、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則無需返還。

第十三條：稅費暨其他費用之約定負擔

一、買賣雙方應負擔之稅費除依有關法令規定外，並依左列約定辦理：

(一) 土地產權移轉及設定抵押辦理貸款所需登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、謄本費、書狀費、辦理金融貸款所需手續費及保險費及各項附加稅捐等等相關費用均由甲方負擔。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。

(二) 地價稅或土地相關稅費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) 土地產權移轉依當時政府公佈之公告現值申報。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，但甲方未依規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

(四) 辦理金融貸款所需投保之相關保險，甲方同意由乙方統籌辦理。

(五) 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。

二、前款所列各目及本約所定其他應由甲方負擔之費用，不論其收據抬頭為何，甲方均願負擔。並預定與領取使用執照期之期款一併繳付（上開費用併入『房屋預定買賣契約書』第十八條第二款之預收款），並於交屋時結清，按實際支付多退少補。

第十四條：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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十五條：違約罰則

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、甲方依第一款或第二款解除契約時，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、甲方違反有關乙方「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前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十六條：房屋讓與或轉售條件

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

甲方收取本契約房地總價款萬分之——（最高以萬分之五為限）之手續費。如因移轉所產生之一切法律及契約上之義務由甲方及承受人連帶負擔。

第十七條：連帶關係約定

- 一、乙方同意就本約基地房屋出賣人依「房屋預定買賣契約書」所應履行之義務，與該出賣人對甲方負連帶責任；除本契約書之約定外，倘甲方違反「房屋預定買賣契約書」之約定，視為違反本約之約定，乙方得行使第十四條約定之權利。甲方喪失「房屋預定買賣契約書」之權利時，亦同時喪失本約之權利。
- 二、甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人，其效力及於甲方其餘各人。
- 三、若甲方未達成年，其法定代理人就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人，其效力及於甲方其餘各人。
- 四、雙方同意，甲方就本戶房屋與富鉅祿建設股份有限公司簽署之房屋預定買賣契約書經解約時，本契約亦同時失效。

第十八條：雙方所為之洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載通訊住址為準，如有變更，雙方應即時以書面通知更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，其所生損害概由違反之一方負責。

第十九條：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，為有利於甲方解釋。

第二十條：本約若有未盡事宜，悉依有關法令或善良習慣以誠信、公平之原則解決，如涉訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條：上開契約係經雙方瞭解，一切權利及義務皆以本約之約定為準，恐口無憑特立本書壹式貳份，由雙方各執壹份，雙方同意本約自簽約日起生效。本約之效力及於甲乙雙方之繼承人或受讓人，雙方有關全體應負連帶保證責任，倘甲方為未成年人或限制行為能力者，其法定代理人亦應負連帶保證責任。

第二十二條：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蒐集、處理或利用甲方個人資料。

第二十三條：本契約應記載甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。乙方之名稱、法定代理

人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

第二十四條：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。為簡化簽約程序，本約雙方除於契約主文末甲乙雙方簽章處，應由各該當事人親自簽名蓋章外，本約及附件各頁間之騎縫章，雙方同意授權乙方乙騎縫專用機打孔(FGD)，視為甲乙雙方各該當事人已蓋用騎縫章無誤。

附件：一、土地付款分期表

二、委刻印章同意書

三、代辦房屋土地貸款暨撥款委託書

四、自洽貸款契約書

五、信託之證明影本

契約書人

甲 方：

國民身分證字號(或統一編號)：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

法定代理人：

國民身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：

國民身分證字號：

地址：

聯絡電話：

不動產經紀業：賦盈廣告行銷有限公司

公司統一編號：50793456

負責人：鄭家名

公司地址：台北市內湖區南京東路六段461號2樓之2

公司電話：(02)2795-3456

不動產經紀人：林靖怡

證照號碼：(113)北市經證字第02854號

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

立契約書人

買方：

(以下簡稱為甲方)

賣方：富鉅祿建設股份有限公司

(以下簡稱為乙方)

茲為「案名：汐科爵鼎」(以下簡稱本公寓大廈)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

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)。

甲方簽章：

法定代理人：

乙方簽章：富鉅祿建設股份有限公司

第二條：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、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第三條：房屋標示及停車位規格

一、基地坐落：新北市汐止區白雲段 24、25、26、27、28、1704、1705 地號等七筆土地，面積共計 1214.89 平方公尺 (367.5 坪，依地政機關實測登記為準)，使用分區：非都市土地鄉村區乙種建築用地。

二、房屋坐落：同前述基地內「案名：汐科爵鼎」編號： 戶 樓(共計 戶)，建造執照：新北市

政府工務局核准 112 年 12 月 7 日汐建字第 00429 號建造執照。(建照執造暨核准之該戶，房屋平面圖影本如附件七)

三、車位部分：甲方購買之停車位為前述基地內「案名：汐科爵鼎」，車位其位置和規格如下：(詳圖如附件八)

法定停車位 自行增設停車位，為地下壹層平面式停車位，依建照圖說編號第 號

之停車空間，計 位，有無獨立權狀，其車位尺寸為

寬250公分×長600公分×高210公分。

寬250公分×長550公分×高210公分。

寬230公分×長550公分×高210公分。

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，依第四條第二款之比例計算之(計算方式如第四條第二款所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件八)。

第四條：房屋及汽車停車位出售面積認定標準

一、房屋面積(不含車位面積)計：

(一) 專有部分面積計：

1、主建物面積計：

2、附屬建物陽臺面積計：

(二) 共有部分，面積(不含汽車停車位產權登記面積)計：

點 坪)。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例

二、汽車停車位產權登記面積(汽車停車空間面積包括汽車停車位置、無障礙汽車下車區、車道及騎樓或其他

必要空間)計：

立權狀方式辦理登記，由汽車停車位購買人共同持分，其面積依地政機關最後登記完竣之面積為準。每一

汽車停車空間面積占共有部分(包含一部共有部分項目和全部共有部分項目)總面積之比例0.97%(計算方

式： $15.78 / 1634.24 \times 100\%$)。

三、房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

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。

第五條：共有部分項目及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含，分別如下：

■ 一部共有部分項目：不具獨立權狀之停車空間。

■ 全部共有部分項目：門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、梯廳、電信室、機械室、信箱區、管委會使用空間、宅配室、消防泵浦室、台電配電室、水箱、屋頂突出物、發電機室、垃圾處理空間資源回收室、停車空間(機車停車區)兼防空避難室及依法令得列入共有部分之項目等皆屬之。

二、本「案名：汐科爵鼎」共有部分(包含一部共有部分項目和全部共有部分項目)總面積計 1634.24 平方公尺(折算 494.36 坪)；主建物加附屬建物總面積計 2532.23 平方公尺(折算 766 坪)。前款本房屋共有部分項目之權利範圍，計算方式說明如下：

■ 本契約地下層共一層，總面積 697.38 平方公尺(210.95 坪)扣除前列地下層全部共有部分面積(1460.64 平方公尺(折算 441.84 坪))，其餘面積 173.60 平方公尺(折算 52.51 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。每一汽車停車位其權利範圍計十一分之一，其面積係以本「案名：汐科爵鼎」一部共有部分項目總面積乘以該權利範圍而為計算。(173.6/11=15.78 平方公尺)

■ 全部共有部分項目總面積計 1460.64 平方公尺(折算 441.84 坪)，其權利範圍係依買受之主建物面積加附屬建物面積與區分所有全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本「案名：汐科爵鼎」全部共有部分項目總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條：房屋面積誤差及其價款找補

一、本約房屋買賣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、依第四條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，找補價金分別應按本約主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(應扣除汽車停車位產權登記面積和價款)個別計價，無息於交屋時一次結清。

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，甲方得解除契約。

第七條：房屋及汽車停車位買賣總價

本契約房屋及汽車停車位買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整（本契約房屋買賣總價內含營業稅5%），其項目如下：

一、房屋價款：

（一）專有部分：

1、主建物部分：

2、附屬建物陽臺部分：

（二）共有部分：

二、汽車停車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、前開價款不包括本約第十八條之費用。

本條付款辦法應依房屋付款分期表（詳如附件一）之規定，甲方於接到乙方繳款通知起七日內以現金或即期支票至乙方指定之地點或銀行帳戶繳付。

第八條：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築土地及興建資金信託安泰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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。（請參閱本約第十五條：不動產專案信託管理）

□ 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。

第九條：付款條件

付款，除簽約款及開工程款外，應依已完成之工程進度所定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。

第十條：貸款暨撥款約定

一、委辦貸款及撥款

(一) 甲方同意委託乙方辦理金融機構貸款，預定貸款金額為新台幣

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。貸款由乙方直接領取，以資抵付第十三、十四期之價款，本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定

抵押權後，除違反第十一條第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。

(二) 甲方同意於辦理對保手續時簽付同額之本票交付乙方。

(三) 甲方應於簽訂本約之同時另簽立代辦貸款暨撥款委託書（詳如附件三），未簽立者視為不辦理貸款。

(四) 甲方應按金融機構之規定，協同乙方辦妥貸款暨撥款等一切手續，乙方於取得貸款金額後，應即交還甲方開立之本票予甲方。

(五) 如因甲方因素致貸款金額少於付款分期表約定之金額時，其不足貸款部分，甲方應於承貸銀行核貸金額確認日起 日（不得少於三十日）內一次以現金或即期支票繳清。否則視為甲方不辦理貸款，依本條第三款之約定辦理。

(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撥付乙方。

(七) 少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1 不可歸責於雙方之處理方式如下：
(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) 差額超過於預定貸款金額百分之三十者；乙方同意依原承諾貸之利率計算利息，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，買賣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償還。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。

(八) 有關金融機構核撥貸款之利息，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。

(九) 為配合貸款，甲方應金融機構要求，提供相關文件資料。

二、自洽貸款

(一) 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款或辦理特別貸款（包括首次購屋貸款、國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額）外，並應簽立「自洽貸款契約書」（詳如附件四）予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

(二) 甲方同意於辦理對保手續時簽付同額之本票交付乙方。

(三) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，若甲方於使用執照核發日後第四十五日尚未取得銀行貸款時，視為甲方不辦理貸款，依本條第三款之約定辦理。

三、不辦貸款或減少貸款

(一) 甲方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應按繳款明細表（詳如附件一）之約定繳納，且甲方於未付清相當於本約金融貸款價款前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

(二) 甲方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，其少貸款項應於第十三期產權移轉用印完成前，一次付清，否則視為甲方全部不辦貸款。

四、貸款撥付

本契約有貸款約定者，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，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。

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五之「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五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，應符合使用使中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但有造成甲方生命、身體、

健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方。

第十二條：開工及取得使用執照期限

一、本公寓大廈之建築工程應在民國113年2月6日之前開工，民國116年7月5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、乙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：建物無法交付之處理方式

一、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能興建或無法交付時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息退還甲方。

二、乙方於訂約後，若因可歸責於乙方之責任致不能按原計劃興建房屋時，雙方同意依第二十四條第三款之違約規定辦理。

第十四條：工程變更

一、甲方變更設計：若於一層樓地板完成以後甲方簽訂本約時，已施工完成部分則不受理變更或建材選樣，僅就未施工部分辦理工程變更或建材選樣，並在不影響工程進度的前提，於簽約時甲方得經乙方同意後提出聲請，在七日內完成工程變更一切手續或簽署建材選樣確認單且經乙方認可後，始為成立，若已逾乙方指定期限內，則無本項之適用，視同甲方不辦理變更或建材選樣，乙方仍應按原設計圖或規劃施工。

甲方不得對本房屋結構、外觀、管道間、消防設施、公共設施等，要求變更或為將來加蓋違建之準備，但甲方如對本房屋內部裝修要求變更或增減工程，應依下列之規定辦理：

(一) 申請變更設計之範圍以室內隔局及裝修為限，並在不影響本公寓大廈之外貌、消防設施、管道間、結構、機電設備或其他有關不可或缺設備之位置及政府法令為原則，甲方如要求乙方作外部變更、違章

施工及公共或集體設施等，乙方得拒絕受理。

(二) 室內隔局變更部分(包括隔間、電氣、廚具及衛生設備擺設等，但管線足以影響其他樓層者除外)，甲方應於乙方通知後十五日內，至乙方指定地點辦理變更手續，簽署工程變更確認單，該項變更應經乙方認可並估算工程加減帳，通知甲方繳付追加款，並經甲方繳付追加款後，本項變更工程始成立，甲方逾期未繳款者，視同不變更，乙方仍應按原設計圖施工；工程變更若為減帳，則於甲方簽署工程變更確認單並經乙方認可後，本項變更工程始成立，其款項於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十九條之交屋保留款予以扣除，未經雙方簽認時，則依原圖施工。

(三) 建材選樣甲方應於乙方通知挑選建材十五日內完成手續，申請建材變更部分，如所變更之建材不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予甲方，由甲方於交屋後自行處理。

(四) 申請變更一律於乙方指定期限內為之，並以乙方所提供之工程變更圖，經甲方簽認及乙方認可後為準，如甲方以口頭提出申請或電話通知辦理者，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，且不得有違建管法令之規定。

(五) 申請變更設計及建材選樣各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續並付款(如有追加款時)者，乙方得拒絕受理並按原設計施工。

二、乙方變更設計

本公寓大廈建築物之外觀、樓層、樓高、分戶、隔間、建材、設備、公共設施及其所需空間，如有下列情形者，甲方應同意乙方逕行指示建築師、相關工程技師或設計人員辦理變更設計：

(一) 本公寓大廈內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防、汗廢水、有線電視之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之建造執照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需另行變更設計時。

(二) 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、水錶、電梯機房、消防設施、排風設備、中央監控設備、管理中心、中央監控設備、電信室、污水處理設施、瓦斯管線、降(加)壓設備、有線電視及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計、放置地點或增(減)設置其他設備空間，以適應

本公寓大廈之需求時。

(三) 應建築主管機關之要求，乙方須辦理變更原建造執照核准圖之設計時。

(四) 本工程規劃興建之汽車停車場，乙方就未售出之車位於必要時有權指示建築師辦理車位位數及性質變更設計，惟以不影響本戶停車位之使用權益為原則。

第十五條：建築經理業務委任暨信託管理事宜

為確保提供甲方最佳之買賣權益，本標的物經乙方特委由合眾建築經理股份有限公司提供下列管理服務：

一、工程進度查核：於乙方依工程進度通知甲方繳交期款同時由合眾建築經理股份有限公司作期款進度之查核。

二、產權管理：

(一) 本約土地於興建期間信託登記至安泰商業銀行股份有限公司名下。

(二) 本約之建造執照，於興建期間將起造人名義以信託方式變更至合眾建築經理股份有限公司，有關本約期間建造執照之申請樓層勘驗、變更設計、申請使用執照，均須經過合眾建築經理股份有限公司之查核及用印，確實監督乙方依約辦理。

(三) 本案銷售標的物為信託財產，信託存續期間及信託關係結束後，起造人責任仍由乙方「富鉅祿建設股份有限公司」負擔。

三、資金專戶控管：自本約簽訂日起，甲方繳納之所有價款均繳入安泰商業銀行營業部分行，帳號：「00312666099725」，戶名為「信託財產專戶-富鉅祿建設汐科爵鼎(價金)信託案」。

四、房地預定買賣契約查核：惟合約書內容所載各項權利義務由甲、乙双方依約履行及負擔。

五、承購戶資料之提供：為保障甲方權益及配合受託機構建置資料，甲方同意乙方於辦理建築經理業務委任暨信託管理事宜時，得提供個人資料(包括姓名、身分證字號、營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等)及其簽訂之預定買賣契約書影本予合眾建築經理股份有限公司及安泰商業銀行股份有限公司(以下共稱受託機構)，並於符合「建築經理業務委任暨信託管理契約」業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。但除法令、該業務主管機關之要求、或「建築經理業務委任暨信託管理契約」約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。

第十六條：房屋產權登記

一、本約房屋之產權移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。
二、乙方違反前款之規定，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、甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理本預售房屋之產權登記或移轉事項及辦理貸款抵押設定，甲方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本予乙方，同時簽立「委刻印章同意書」（詳如附件二），並在相關書類上簽名蓋章，並依乙方或承辦地政士通知日起七日內備妥所需證件並將各項費用、稅費以現金預先交付乙方，以資辦理（交付所有權狀，結清時再多退少補），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。如因甲方延誤或不協辦，以致稅金增加或衍生罰款時，其增加金額由甲方自行負責。關於本件產權移轉登記及辦理貸款手續，日後如需甲方出面或補蓋印章與出具證件時，甲方須配合辦理，不應藉故刁難或延遲，如損及乙方權益時，甲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及範圍之本票予乙方。

（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。

五、自簽訂本約日起，甲方即為產權登記名義人。倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約書所負之一切義務，應負連帶保證人之責任。產權登記及貸款抵押權設定因係整體作業，不能分開單獨辦理，於產權書類用印同時辦理銀行對保貸款手續。

六、乙方依約完成本約房屋產權登記，且甲方繳清本契約所有應付款項，並與本約房屋土地持分之二所有權人（賣方）完成一切土地買賣手續後，乙方始得交付房屋所有權狀予甲方。

第十七條：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，雙方同意依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。

第十八條：稅費暨其他費用之約定負擔

一、買賣雙方應負擔之稅費除依有關法令規定外，並依左列約定辦理：

(一) 房屋產權移轉及設定抵押辦理貸款所需登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、謄本費、書狀費、辦理金融貸款所需手續費及保險費及各項附加稅捐等等相關費用均由甲方負擔。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。

(二) 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。

(三) 房屋產權移轉依房屋評定現值申報，並為公契價格。

(四) 辦理金融貸款所需投保之相關保險，甲方同意由乙方統籌辦理。

(五) 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。

二、前款所列各目及本約所定其他應由甲方負擔之費用，不論其收據抬頭為何，甲方均願負擔，並於領取使用執照期之期款一併繳付（除上開費用外，並連同其土地稅費、保證金、管理費用之準備金、裝潢保證金暨其他費用負擔……等預收款），並於交屋時結清，按實際支付多退少補。

第十九條：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，並完成自來水、電力及電信、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，應通知甲方進行驗收手續。（本案未配設天然瓦斯）

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5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

二、第一款接通自來水、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（本案未配設天然瓦斯），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。

第二十條：交屋事宜

一、乙方應於使用執照核發後六個月內通知甲方交屋。於交屋時雙方應履行左列各款義務：

(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、房屋保固服務紀錄卡（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、甲方同意自產權移轉登記日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶之水電費、管理費，由甲方負擔。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費用（包含共有部分應由全體住戶分擔之水電費、清潔維護費、委由乙方聘任物業管理公司管理維護費，及其他應由全體住戶應分擔之費用）。為支應共有部分管理費用，甲方同意於交屋時繳交共有部分管理費用之準備金予乙方，準備金之計算方式是以每月每坪新台幣壹佰貳拾元整、平面式車位每車位新台幣伍佰元整，共計六個月之總額計算。此準備金由乙方在管委會成立一個月內依實收金額扣除所有應分攤之共有部分管理費用後，結繳管理委員會。

五、甲方於領得交屋憑證後如有裝潢需求，甲方須簽立裝潢切結書並繳付裝潢保證金每戶貳萬元整，於裝潢完成未損及公共設施並清除室內垃圾後或遷入使用，乙方始將上述保證金無息退還甲方（管委會如已成立時，該款由管委會收退）。

六、乙方應自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本案共有部分管理人，並依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，於成立管理委員會或選任管理負責人（以下簡稱「管理人」）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。此共有部分應於通知交屋日起六個月內完工。移交日及時間由乙方指定，並於五日前通知管理人，由乙方指定之移交日起，不論管理人是否出面移交，均由管理人自行負責共有部分之管理與保養。並由乙方自該日起負責公共設施保固一年。

七、乙方於完成管理委員會之交接時，應協助管理委員會辦理提領公共基金的申請。

八、管理委員會成立之管理費分攤辦法，依區分所有權人會議之決議。

九、為了便於管理，甲方同意乙方辦理本公寓大廈全體用戶平均分攤公共設施用電之申請，而分攤的公共設施用電項目為公共設備（如電梯、照明、給水、消防．．．等）。

第二十一條：於建物產權移轉須列入交代事項（公寓大廈管理委員會和區分所有權人）

一、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建，一律禁止加窗或加設鐵、鋁窗。

二、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

三、基地內退縮無遮簷人行道，不得設置任何形式障礙物影響通行，並由公寓大廈管理委員會統籌管理、修繕和維護之責。

前一至三款事項須納入本公寓大廈正式規約內容和遵守事項，由公寓大廈管理委員會專責維護管理。

四、甲方擬對本棟房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人佔有時，應保證負責移交並告知，使其繼承人、承租人、借用人、使用人及佔有人等均繼承受本條所負之義務。

第二十二條：保固期限及範圍

一、本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，乙方就結構部分（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、水電、防水……等等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑據。共有部分機械設備（如：電梯、發電機、消防泵浦、揚廢水泵浦、進排風機）負責保固一年。若因甲方使用不當或未按規定維護保養、自然耗損、天災、甲方增修室內原設計配置管道間、水電管線、建材或違建或其他乙方能證明可歸責於甲方之事由而發生之毀損者，不在此限。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十三條：乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一物（房屋）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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條：乙方如須對本建物之工程設備或其他戶予以修繕而須進入甲方房屋內檢修時，甲方應同意進入檢修，倘因檢修工作以致損壞甲方之裝潢設備者，須當負責修復。

第二十五條：違約罰則

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、甲方依第一款或第二款解除契約時，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、甲方違反有關乙方「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前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：房屋讓與或轉售條件

一、甲方於本契約簽約後，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地總價款萬分之——（最高以萬分之五為限）之手續費。如因移轉所產生之一切法律及契約上之義務由甲方及承受人連帶負擔。

第二十七條：分管特約

一、甲方同意本條約定視為區分所有權人間對共有部分之分管特約，甲方各區分所有權人縱將其應有部分讓與第三人（含繼承人、承租人、管理人等以下稱受讓人），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，甲方如出讓轉售時，應將本分管特約內容告知並要求其受讓人同意此分管特約。

二、本契約房屋地下室共一層，總面積 697.38 平方公尺（210.95 坪）。除供作無障礙安全梯、消防泵浦室、走道、行動不便者電梯、發電機室、電信室、台電配電室、水箱、垃圾處理空間資源回收室、客貨梯、客貨梯機房、停車空間（機車停車區）兼防空避難室及依法令得列入共有部分之項目皆屬公共設施外，由乙方統一規劃為汽車停車空間，並依乙方與分別共有人（約定專用買受人）個別約定分管範圍內有管理、使用、收益、排他等權益，絕無異議。

三、甲方若屬於未購買汽車停車位之承購戶，則已充分認知本約房屋總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其共有部分持分面積亦未含該範圍汽車停車位之應有持分面積。甲方確認並同意對本約地下室之汽車停車位無任何使用權利，而本公寓大廈全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人），應對乙方及乙方允諾之第三人負損害賠償責任。

四、若有購買汽車停車位者，則依本約第三條及附件八所示位置、編號持分產權及管理使用。

五、屋頂避難平台、法定空地及機車停車位：為全體區分所有權人共有，由公寓大廈管理委員會專責維護管理，住戶依其規定使用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

六、屋頂平台之突出物：共有部分之屋頂平台突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

七、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應依規約草約訂定之。

八、人行步道：不得設置任何形式障礙物影響通行，並由公寓大廈管理委員會統籌管理、修繕和維護之責。

九、露台之使用權屬：本公寓大廈連接各戶之露台，面積依法不登記產權，本約之房屋面積不含露台面積；惟其使用權甲方無條件同意交由各該露台相連接戶（係指凡須經由該戶出入至露台者為該戶約定專用）分別永久受益無償管理使用。

十、甲方聲明永久放棄以修改住戶規約或以區分所有權人會議決議之方式變更前第一、二、三、四、五、六、

七、八、九款使用權屬之約定，甲方如出讓轉售時，應將本聲明內容告知並要求其受讓人同意。

第二十八條：連帶關係約定

一、乙方同意就本約房屋之基地出賣人依「土地預定買賣契約書」所應履行之義務，與該出賣人對甲方負連帶責任；甲方亦同意甲方違反「土地預定買賣契約書」之約定，視為違反本約之約定，乙方得行使第十九條約定之權利。甲方喪失「土地預定買賣契約書」之權利時，亦同時喪失本約之權利。

二、甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人，其效力及於甲方其餘各人。

三、若甲方尚未成年，其法定代理人就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人，其效力及於甲方其餘各人。

四、雙方同意，甲方就本房屋買賣契約座落土地與乙方簽署之土地預定買賣契約書經解約時，本契約亦同時失效。

第二十九條：雙方所為之洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載通訊住址為準，如有變更，雙方應即時以書面通知更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，其所生損害概由違反之一方負責。

第三十條：本約若有未盡事宜，悉依有關法令或善良習慣以誠信、公平之原則解決，如涉訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條：上開契約係經雙方瞭解，一切權利及義務皆以本約之約定為準，恐口無憑特立本書壹式貳份，由雙方各執壹份，雙方同意本約自簽約日起生效。本約之效力及於甲乙雙方之繼承人或受讓人，雙方有關全體應負連帶保證責任，倘甲方為未成年人或限制行為能力者，其法定代理人亦應負連帶保證責任。

第三十二條：乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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。

第三十三條：本契約應記載甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話乙方之名稱、法定代理人、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第三十四條：本契約書自簽約日起生效，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。為簡化簽約程序，本約雙方除於契約主文末甲乙雙方簽章處，應由各該當事人親自簽名蓋章外，本約及附件各頁間之騎縫章，雙方同意授權乙方乙騎縫專用機打孔（FGD），視為甲乙雙方各該當事人已蓋用騎縫章無誤。

附件：一、房屋付款分期表

二、委刻印章同意書

三、代辦房屋土地貸款暨撥款委託書

四、自洽貸款契約書

五、建材設備表

六、共有部分分管同意書及附圖【一】、附圖【二】

七、房屋平面圖

八、車位平面圖

九、公寓大廈住戶公約

十、公寓大廈管理規則

十一、裝潢（修）施工管理辦法

十二、裝潢（修）施工責任承諾書

十三、信託之證明影本

十四、建照影印本

立契約書人

甲 方：

國民身分證字號（或統一編號）：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

法定代理人：

國民身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：富鉅祿建設股份有限公司

法定代理人：李碧媛

統一編號：25115227

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

公司電話：(02)2547-2889

不動產經紀業：賦盈廣告行銷有限公司

公司統一編號：50793456

負責人：鄭家名

公司地址：台北市內湖區南京東路六段461號2樓之2

公司電話：(02)2795-3456

不動產經紀人：林靖怡

經紀人證號：(113)北市經證字第02854號

中
華
民
國
年
月
日