

預售屋買賣契約書

(建案名稱： 將捷朗學)

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方
攜回審閱_____日（契約審閱期間至少為5日）。

買方簽章：

賣方簽章：將捷股份有限公司

代表人：林嵩烈

立契約書人：

買方：

賣方：將捷股份有限公司

茲為下列房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：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：房地標示及汽車停車位規格

一、土地坐落：

新北市樹林區大學段二小段 28 地號等 1 筆土地，面積共計 1733.25 平方公尺（524.31 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「將捷朗學」編號第_____棟第_____樓（共計_____戶），為新北市政府工務局核准 112 年 11 月 02 日 112 樹建字第 00391 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二、二之一、二之二、二之三、二之四、二之五、二之六、二之七、二之八、二之九、二之十）。

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，其車位規格如下：

長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。

長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺。

無障礙停車位：長6公尺，寬2~3.5公尺(與相鄰之編號第_____號車位共用寬1.5公尺下車區)，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

式如附件三所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖

影本如附件二之一、二之二、二之三)。

(二)前目停車空間如位於共有部分無獨立權狀者，應列明停車空間

面積占共有部分總面積之比例。本案停車空間面積占共有部分

總面積之比例約 53.72%，計算式詳附件三。

(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：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「將捷朗學」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺

(_____坪)，應有權利範圍為_____/60,000，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 4007.62 平方公尺(1212.31 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、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

包括：

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

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 * 平方公尺（* 坪）及雨遮 * 平方公尺（* 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_____％。

三、前二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、本房屋全部共有部分項目及其他依法令應列入共有部分之項目詳附件三。

二、本「契約」共有部分總面積計4647.16平方公尺（1405.77坪）；專有部分總面積計4007.62平方公尺（1212.31坪）。前款共有部分之權利範圍計算方式詳附件三。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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、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臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(含稅)。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1.主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。)

(二)共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予臺灣土地銀行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。

又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。不動產開發信託證明書及相關條款詳如附件四。

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。

前述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。

賣方並應提供第一項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(詳附件一)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔數應在二十日以上。

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、買方應依本條前二款規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之金融機構專戶以現金或即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。

付款之金融機構專戶：除金融機構貸款(產權移轉完成)、交屋保留款不入價金專戶外，每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款專戶帳號：

臺灣土地銀行三峽分行

戶名：_____ 信託財產專戶

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交之票據無法兌現時，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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

三、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，總面積3190.65平方公尺(965.17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外，其餘面積2496.31平方公尺(755.13坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分（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(附件五)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事，雙方同意依第二十五條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113年08月23日之前開工，民國118年08月23日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方如須辦理工程變更設計，應依賣方通知之時間與地點向賣方洽辦，買方逾時提出請求者，賣方不予受理。
- 二、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，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，詳如客戶工程變更作業原則(附件九)。

- 三、買方若要求室內隔間變更及裝修時，應經賣方同意並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，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，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，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，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。另賣方將依工程變更追加減帳金額各收取10%之管理費。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面或電話通知買方簽認，買方應於賣方通知十五日內簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，買方應於追加帳簽認日起十五天內繳清工程變更追加款始為有效，若未如期簽認及繳清追加款，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圖施工。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中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。
- 五、如因買方終止或解除本約時應負回復原狀之責。

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、第一款接通自來水、電力之管線費及相關費用(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：房地產權移轉登記期限

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，依第二十二條有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋產權之移轉，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。

三、賣方違反前二款之規定，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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產所有權移轉登記：

(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。

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，每逾一日應按已繳房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（不含第十六條共有部分之點交）。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予買方。

(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、遲延利息、滯納金、違約金等）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（含繳清前項款項）後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、交屋證明書、鎖匙、使用維護資訊（雲端網址）、住戶規約草約、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，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，或如有因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，賣方同意依下列規定負保固責任：
 - (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）負責保固二十年。
 - (二)未涉及結構之防水工程部分（如：地下室頂版、陽台及露臺）保固七年。
 - (三)固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁磚…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（詳交屋證明書）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。

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（另詳附件六）。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（另詳附件七）。

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、買方如不辦貸款者，則依附件八辦理。

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：房地轉讓之條件

- 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地總價款萬分之_____ (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，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(本項總計費用暫定為新台幣_____拾_____萬元整)，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條：賣方瑕疵擔保責任

- 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。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、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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、買方違反有關「付款條件及方式」規定者，賣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、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：個人資料處理及運用

- 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。
- 三、為使日後本建案成立之大樓管理委員會，便於依法令通知各區分所有權人行使法定權利義務，買方同意賣方於第一屆管理委員會成立時，將其個人資料提供予第一屆管理委員會存查。
- 四、除本契約範圍外，買方所提供之個人資料同意賣方及賣方關係企業(將捷股份有限公司、將捷建設股份有限公司、忠明營造工程股份有限公司、永捷資產管理股份有限公司、和群室內裝修股份有限公司、將捷文創實業股份有限公司、禮萊國際酒店股份有限公司、結元能源開發股份有限公司、捷築整合科技股份有限公司、將捷電力股份有限公司、國家電力股份有限公司及日後成立之新關係企業)於其所營事業範圍內辦理各項相關業務包括但不限於行銷推廣與客戶管理及服務等目的，合理蒐集、處理及利用買方之個人資料。

同意 不同意

買方簽章：_____年____月____日買方就其
個人資料得依個人資料保護法之規定向賣方行使下列權利：

- (一)查詢或請求閱覽買方之個人資料；
- (二)請求制給買方個人資料之複製本；

- (三)請求補充或更正買方之個人資料；
- (四)請求停止蒐集、處理或利用買方之個人資料；
- (五)請求刪除買方之個人資料。

第二十七條：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。

第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：契約及其相關附件效力

- 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。

第三十條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十一條：其他約定事項

- 一、雙方間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，應以本契約所載之地址(買方含本買賣標的物處所)為準，其後如有變更若未書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵務人員第一次投遞之日期視為已依本契約受通知。
- 二、本大廈內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，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關於正式設計安裝或現場配置認為須另行變更設計時，買方同意依其變更。
- 三、鋪設於本大廈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，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

- (一)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備、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須另行變更設計以適應本大樓之需求時。
- (二)配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依賣方所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則，以求盡善盡美。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

四、為增進本大廈之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，依實際需要指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

五、本契約條文或文字如有增刪修改，應於增刪修改處加蓋雙方簽約時同式印章或依法登記之印鑑章。

六、買方有數人者，除對本契約買方之義務負連帶責任外，賣方對買方其中一人所為之通知效力及於全體，受通知者負有通知其他全部共有人之義務。若買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人即為合法送達，其效力及於買方全體均生送達效力。買方指定送達代收人為：_____

七、買方同意授權由賣方指定之地政士代刻印章壹枚並

保管使用，其費用由買方支付，賣方應於交屋時交還買方。

本式印章賣方指定之地政士僅得使用於下列相關用途，不得於授權範圍以外使用，否則應負法律責任。

(一)本預售屋買賣契約房屋產權移轉、登記及稅捐之申報、撤銷、登記、領取。

(二)本預售屋買賣契約之申辦及領取貸款、貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(三)水、電、瓦斯、電信之申請過戶等相關手續。

八、維護本大廈之運作秩序及生活良好的服務品質暨維護全體區分所有權人之共同權益，買方同意本大廈之公共設施，其使用、管理、維護、修繕等權利義務，均授權賣方自本大廈使用執照取得後十四個月內之期間(下稱代管期間)代為全權行使，代管期間本大廈之物業、保全、清潔人員費用由賣方負擔，其餘相關公共設施管理費用於交屋日後由買方負擔(包括但不限於垃圾處理費、水電費等費用)，且買方、管理委員會不得干涉賣方代管方式，但經區分所有權人會議否決前述授權時，則本項約定自決議同日失效。買方應將本條約定之事項充分告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人完全知悉及遵守。代管期間若達公寓大廈管理條例規定應成立管理委員會時，賣方仍應協助召開第一次區分所有權人大會及成立管理委員會，並於區分所有權人會議追認代管期間及代管權限，經區分所有權人會議追認同意後，賣方得繼續行使代管權至代管期間屆滿，惟公共設施部分仍由賣方移交予管理委員會繼續接管，於公共設施

點交相關程序由賣方協助處理。

九、買賣雙方對本契約內容相關資料(包括但不限於書面、電子、傳真)，應嚴予保密，非經他方書面同意不得洩露或提供予第三人，或為不正當使用。但依法令規定、法院命令、公務機關查詢、會計師查核或銀行業務往來查詢等必須踐行之程序而須揭露前開資料時，不在此限。

本契約正本壹式二份，由買賣雙方各存執乙份。

附 件：

- 附件一 房地車位付款明細表
- 附件二 建造執照影本
- 附件二之一 地下第一層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之二 地下第二層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之三 地下第三層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之四 一層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之五 二層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之六 三至八層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之七 九至十一層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之八 十二層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之九 十三層預售公共設施平面圖影本
- 附件二之十 屋突一、二、三層預售公共設施平面圖影本
- 附件三 共有部分項目面積計算說明
- 附件四 不動產開發信託證明書及相關條款
- 附件五 建材設備表
- 附件六 委辦房地車位貸款協議書
- 附件七 自辦貸款協議書
- 附件八 不辦貸款協議書
- 附件九 客戶工程變更作業原則
- 附件十 汽車停車位及公共設施分管同意書
- 附件十一 住戶管理規約草約

立契約書人：

買 方：
身分證統一編號：
通訊地址：
戶籍地址：
連絡電話：

賣 方：將捷股份有限公司
代 表 人：林嵩烈
公司統一編號：86691968
公 司 地 址：台北市松江路 126 號 17 樓
公 司 電 話：(02)2536-2666

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件三 共有部分項目及面積計算說明

一、共有部分項目如下：

地下三層	汽車坡道、水箱、雨水貯留利用系統機房、無障礙安全梯乙、無障礙升降機、消防泵浦室、梯廳、不具獨立權狀停車空間及其他依法另應列入共有部分之項目。
地下二層	汽車坡道、水箱、電信室、無障礙安全梯乙、無障礙升降機、排煙室、緊急升降機、不具獨立權狀停車空間及其他依法另應列入共有部分之項目。
地下一層	汽車坡道、汽機車坡道、無障礙安全梯乙、無障礙升降機、排煙室、緊急發電機室、緊急升降機、防空避難室兼不具獨立權狀停車空間、垃圾儲藏室、電錶區、台電配電場所及其他依法另應列入共有部分之項目。
地上一層	管委會使用空間、車道、無障礙安全梯乙、無障礙升降機、戶外安全梯丙、排煙室、緊急升降機、無障礙戶外安全梯甲、梯廳、宅配室、汽機車坡道及其他依法另應列入共有部分之項目。
地上二層至地上十三層	無障礙升降機、排煙室、緊急升降機、梯廳、戶外安全梯丙、無障礙戶外安全梯甲及其他依法另應列入共有部分之項目。
屋頂突出物一至三層	無障礙升降機、樓梯間、緊急升降機、戶外安全梯丙、工作梯丁、電梯機房、水錶室、水箱及其他依法另應列入共有部分之項目。

- 共有部分總面積：4647.16 平方公尺。

- 不具獨立權狀之停車空間面積：2496.31 平方公尺，包含地下一至三層停車位所需面積、地面層與地下一至三層車道及其他必要空間等。

二、共有部分面積分配比例計算方式：

(一)不具獨立權狀之停車空間面積占共有部分總面積之比例為 53.72% (不具獨立權狀之停車空間面積÷共有部分總面積)，由承購車位之戶別依購買之停車位數量、型態、大小比例共同持分。

(二)扣除不具獨立權狀之停車空間之共有部分面積為 2150.85 平方公尺，其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。其面積係以本契約共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。