

# 『光全御苑』土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：

雙方茲就「光全御苑」（以下簡稱本大樓）土地預定買賣事宜，  
雙方同意訂定本契約，以茲共同遵守：

## 第一條 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：

## 第二條 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。

## 第三條 土地標示

土地坐落：

新北市淡水區飛歌段 1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056 地號等 11 筆土地，面積共計 4972.06 平方公尺（1054.04 坪）

使用分區為都市計畫內第一種、第四種住宅區

## 第四條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「光全御苑」第\_\_\_\_樓\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_，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 13345.93 平方公尺（4037.14 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，買賣雙方應依第五點規定互為找補。

## 第五條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第四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 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

## 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台新國際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。(附件五)

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同業聯合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(詳如附件一)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、買方應於賣方通知繳款日起七日內，以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數壹次繳付，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。

四、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：

銀行：台新國際商業銀行 建北分行

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

帳號：(虛擬帳戶，出售時填寫)

## 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 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。並行使擔保本票上之權利。
- 【買方確認簽章：\_\_\_\_\_】
- （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。
- 五、土地交付約定：
- 本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。

### 第十條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_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（附件二）。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，除有違反房屋買賣契約書第十一點第二款、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 土地讓與或轉售條件**

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，但買方未依第九點規定備妥申辦文件，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，致本契約土地上之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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第十八條 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。

#### **第十九條 當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

二、賣方之名稱、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。

#### **第二十條 契約及其相關附件效力**

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。

#### **第二十一條 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。

#### **第二十二條 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。

三、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：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

四、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）本預售土地買賣契約土地產權移轉、登記及稅捐之申報、撤銷、登記、領取。

（二）本預售土地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。

五、買賣雙方對本約內容相關資料（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。

六、本契約應與坐落於本基地建物之「預售房屋買賣契約書」共同簽訂，並與該契約共同履行始生效力，其解約亦同。任何一方如有違反本約規定，經他方解除契約者，另一契約亦視同解除。

本契約正本壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑。

附件：

附件一 土地付款明細表

附件二 委辦貸款委託書

附件三 自洽貸款協議書

附件四 委託代刻印章同意書

附件五 不動產開發信託證明書及說明文件

附件六 個人資料運用同意書

立契約書人：

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：光全建設股份有限公司

代表人：洪志全

公司統一編號：16583179

公司地址：台北市大安區新生南路一段149-4號3樓

公司電話：(02) 2700-2239

不動產經紀業

公司名稱：海悅廣告股份有限公司

統一編號：96957234

負責人：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國

年

月

日

# 光全御苑 房屋預定買賣契約書

買方：

立房屋預定買賣契約書人

賣方：光全建設開發股份有限公司

茲為賣方預定興建【光全御苑】（以下簡稱本社區、本預售屋）之房屋買賣事宜，雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約經雙方合意訂定條款如下：

## 第一條 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：

## 第二條 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。

## 第三條 房屋標示及停車位規格

### 一、房屋坐落：

新北市淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆基地內「光全御苑」本案計畫興建地下四層、地上二十二層，（共計 168 戶），本基地為光全建設股份有限公司開發興建，為新北市政府工務局於 114 年 7 月 10 日核准建造執照號碼為：110 淡建字第 00178-2 號（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

### 二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買平面汽車隻停車位屬無獨立權狀法定停車位自行增設停車位，依建造執照圖說為地下室第\_\_層編號第\_\_號共\_\_位之平面式停車空間，佔共有部分總面積之比例為 10000000 分之\_\_。

### (二)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 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺

長 6 公尺、寬 5.5 公尺、高 2.1 公尺

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_點\_\_平方公尺（\_\_點\_\_坪），汽車停車位平面圖如【附圖二】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(計算方式如附表所示)。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(備註：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建築改良物登記簿內之共有使用部分，並不另發給建物所有權狀。)

(三)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。

(四)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。

(五)需後自行增設充電格之車位，其充電格需具有OCPP及VPC之設備。

#### 第 四 條 房屋出售面積及認定標準

##### 一、房屋面積

本房屋面積（不含汽車停車位面積）共計\_\_點\_\_平方公尺（\_\_點\_\_坪），包含：

(一)專有部分，面積計\_\_點\_\_平方公尺(\_\_點\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_點\_\_平方公尺（\_\_點\_\_坪）。

2.附屬建物面積計\_\_點\_\_平方公尺(\_\_點\_\_坪)。包括：

陽臺\_\_點\_\_平方公尺(\_\_點\_\_坪)。

(二)共有部分，面積計\_\_點\_\_平方公尺(\_\_點\_\_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，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區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（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（\_\_）。

二、本大樓共有部分總面積計12583.78平方公尺（3806.59坪）；專有部分總面積計14544.67平方公尺（4399.76坪）。前款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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「社區」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

本預售屋停車位應登記面積之計算方式如下： 建物部分按總銷售停車位數及其車位大小訂為：

(一) 標準平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 10000000 分之263。

(二) 大型平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 10000000 分之267。

(三) 加大平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 10000000 分之271。

(四) \*\*\*\* 號無障礙平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為 10000000 分之347。

- 五、買方充分了解並同意，本契約標示面積，皆以地政機關登記面積單位「平方公尺」為準。
- 六、未購買停車位之買方，對停車位即無任何權利，不得妨礙購買停車位買方管理使用收益。
- 七、專有部分係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者，本案之專有部分面積包含主建物面積及附屬建物面積。
  - (一)主建物面積：為一般所稱之室內面積。
  - (二)附屬建物面積：本案附屬建物為陽臺，根據法令規定陽臺面積係依據使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量，故各戶陽臺以完工時核發之使用執照竣工圖為準。

## 第 六 條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、賣方出售之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，倘簽約後因法令變更或主管機關法令因素，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、依本契約第二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計得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 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，買方得解除契約。
- 四、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項全數退還。
- 五、本約房屋總價款不包括本約第十一條之費用；亦不受物價波動之影響而有所增減。

## 第 七 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

- 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\_\_仟元整。
    - 1.主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。
    - 2.附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整（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\_\_仟元整。
- 二、車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

## 第 七條之一 履約擔保機制

- 一、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台新國際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，其相關內容請參閱「不動產開發信託證明書及說明文件」(附件九)。

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。賣方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第八條 付款條件

- 一、買方應按本社區已完成之工程進度所定「房屋付款明細表」（詳如附件一）之約定期程按期付款，除訂金及簽約金及開工款外，買方應依「房屋付款明細表」（詳如附件一）之規定於各階段工程完工後繳款，其每次付款間隔日數為二十日以上，買方應於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內（以郵戳為憑），以現金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。
- 二、付款方式：以現金及匯款方式付款，帳號如下
  - 銀行：台新國際商業銀行建北分行
  - 戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶
  - 帳號：虛擬帳戶到時補上
- 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、如買方逾期繳款達二個月（含）以上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。
- 五、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。
- 六、若買方以票據給付期款或遲延利息者，倘該票據未能如期兌現者，視同買方未依付款專項約定付款。
- 七、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

## 第九條 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。
- 如買方逾期繳款達二個月（含）以上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。

## 第十條 地下層、屋頂及法定空間之使用空間權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共4層，總面積7698.84平方公尺（2328.89坪），扣除第五點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7754.5平方公尺（2345.74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。

## 各樓層公設內容表

樓層	公設內容
1F	排煙室、防災中心、管委會空間、梯廳、無障礙升降平台、排煙室、機車坡道、汽車坡道、頂蓋型開放空間
2F	廁所、升降機、緊急升降機、排煙室、安全梯、管委會空間、梯廳
3F - 5F	廁所、升降機、緊急升降機、排煙室、安全梯、管委會空間、梯廳
6F - 15F	升降機、緊急升降機、排煙室、安全梯、梯廳
16F - 22F	升降機、緊急升降機、排煙室、安全梯、梯廳
RF1	排煙室、消防幫浦室、水箱、發電機室、排煙室、屋頂平台、屋簷、安全梯、消防幫浦室、電梯
RF2	梯間、水箱、升降機、梯廳、屋簷
RF3	機械式、水箱、升降機、梯廳
B1F	汽車坡道、臨停車位、防空避難室兼不具獨立權狀停車空間、垃圾暫存空間、垃圾回收空間、無障礙廁所、梯間、自來水受水槽、通信室、電信配電場所、防火門（整層計入公設）（不具獨立權狀停車空間）
B2F - B3F	梯廳、汽車坡道、消防水儲水槽、梯廳、降梯（不具獨立權狀停車空間）
B4F	梯廳、幫浦室、停車空間、消防幫浦室、汽車坡道、排風口、進風口（不具獨立權狀停車空間）

註一：上列各使用項目名稱係按建造執照圖說轉載，如有疏漏、筆（錯）誤者，悉以建造執照（圖）、使用執照竣工圖說所載，與建物登記簿登記為準。

### 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本社區建築物主要構造為鋼筋混凝土，其建材設備如「建材設備表」（附件七）所示。
- 二、本社區及本契約房屋之施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約之「建材設備表」（附件七）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「建材設備表」（附件七）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。

- 三、賣方建造本社區不得使用有損及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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反前四項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 六、買方同意台電配電室、電錶區、緊急發電機室、電信機房、消防泵浦機房、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置由賣方於不影響買方權益及廣告內容真實性之前提下配合電力公司、自來水公司、電信公司等有關公用事業單位核准圖說調整之。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程應於民國 111 年 4 月 12 日之前開工，民國 116 年 6 月 11 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並申報竣工、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、買賣雙方同意以主管機關核發之使用執照為本社區工程完工之依據及標準。如賣方提前完工時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。
- 三、賣方如逾第一項期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算之遲延利息予買方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，則視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 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，買方應依賣方通知期限內到場驗收，如發現房屋有瑕疵，應就本契約房屋之缺失載明於驗收單上，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依下列方式處理（詳細約定如本契約第九條）：

- （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。
- （三）外管線工程、裝錶及保證金由住戶負擔，由本公司統一代收繳費。

【買方簽章確認：\_\_\_\_\_】

四、賣方或本案任何一戶因修繕需經由買方房屋內、外修繕時，買方須同意賣方或該戶派員進行修繕，但買方因此項修繕所受損害之部分，應向賣方或該戶請求修復。

#### 第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、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、預立各項取款及委託撥付文件，並應開立受款人為賣方且與原預定貸款同額之禁止背書轉讓商業本票（或甲存本票）予賣方。
  - （三）前兩款費用如以票據支付，應於產權登記以前全部兌現。
- 四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士統一辦理。買方應依賣方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，並辦妥貸款手續，預立各項取款及撥款委託等手續，並開立與預定貸款金額同額之商業本票（或甲存本票）予賣方；倘為配合各項手續需要買方出面、補具證件、加蓋印章、繳納各項稅費或配合其他應協辦之事項時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知七日內提供，如有逾期，每於一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算延遲利息予賣方，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。買方已提供之證件有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。

- 五、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「委託代刻印章同意書」（附件六）適用於本房屋產權之移轉及辦理抵押權設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。
- 六、買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序，惟其相關應納稅金、地政士代辦費由買方自行負擔。
- 七、依公寓大廈管理條例第四條規定，買方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 八、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本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約應盡之義務，否則經書面催告，於送達七日內未處理並以書面回覆，買方並應負責賠償賣方因此所受損失，賣方將依本合約及民法及刑法相關規定辦理。
- 九、本約買方即為所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

## 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，買方同意自交屋通知日\_\_日內付清下列款項，始可辦理一切交屋手續，完成交屋手續後始得遷入，於交屋時雙方應履行下列各日義務：
  - （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）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、下列款項不論其收據抬頭是否為買方，買方均負清償之責，並於賣方通知買方交屋期限內以現金結清所有款項：
  - （一）付清房屋及停車位買賣全部價款（含交屋保留款）、遲延利息、滯納金或損害賠償金（如有未兌現之票據必須以現金換回票據）。
  - （二）付清本契約應付稅費、手續費、保險費、相關規費及地政士代辦費。
- 三、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、設備使用說明書、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納稅（規）費之收據交付買方，並發

遷入證明書，俾憑換取鑰匙、交屋單、鎖匙予買方，本契約無需返還。

- 四、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。
- 五、買方未辦妥交屋手續不得擅自遷入、裝修、搬運物品者，如有違反前述情形，本公司將依本合約及民法及刑法相關規定辦理。
- 六、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、賣方於成立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 保固責任之期限及範圍

- 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）負責保固二年，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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、賣方對本契約房屋未涉及結構之防水工程（如各戶陽台、窗戶及浴室）自使用執照發照日起負責保固五年。
- 四、買方或社區管理委員會於前述保固期間屆滿後，如須賣方提供維修服務時，應依賣方或賣方協力廠商之報價支付維修費用。
- 五、保固期間屬經常性之保養、維護（如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等），相關費用應由買方自行負擔，不在保固責任範圍內。

#### 第十八條：貸款約定

一、本契約第七條契約總價內之部分價款

房屋貸款金額：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

由買方辦理貸款給付賣方，其方式如下：

二、由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付者，其約定如下：

(一) 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：

1、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。

2、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。

3、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。

三、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」【附件四】及「委刻印章授權書」【附件五】予賣方，除享有政府舉辦之優惠貸款利率外，買方於賣方通知辦理貸款日起二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續。

(一) 買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋、土地及汽車停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋及其土地持分等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二) 買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續。倘買方藉故拖延拒辦，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金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補

正完畢，依第九條逾期付款處理。

(三) 買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第三項第四款規定取款。買方並應同時開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款時返還買方。

(四) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向該貸款金融機構領取貸款金額，或由該貸款金融機構撥付賣方，以抵付買方應繳款項。買方並應負擔自撥款日起之貸款

利息，不得以任何理由拒絕繳納，但於賣方通知之交屋日前之利息，應由賣方返還買方。買方若未於本項所列期限內撥付貸款予賣方，依第九條辦理。

(五) 如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。

(六) 賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費(含實價登錄費)等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行多退少補。

(七) 買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，未完成交屋手續前，房屋、土地所有權狀買方不得要求取回。

## 第十九條 貸款撥付

本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第三項、第四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 房屋讓與或轉售條件

- 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、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、代辦手續費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等預收新台幣20萬元，於通知銀行貸款對保及用印時將前項等費用交由賣方統一代繳，並於交屋時結清，以上費用待確認金額將會有支出明細表以供核對，以多退少補方式辦理。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買賣總價款。
- 二、共有部分管理費依第十六條自交屋日起按月支付。
- 三、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。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、本條款所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。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。
- 七、本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 八、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

### 第 廿三 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 513 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，賣方應於本戶交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除塗銷之。
- 二、但契約有利於買方者，從其約定。
- 三、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 廿四 條 違約處罰

- 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，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依本條第一、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。但該賠償金額超過已繳房屋價款者，則以已繳房屋價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定，經賣方定相當期限催告後仍不履行時，買賣雙方均得解除本約及與本約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：
  - (一)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。
  - (二)倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方撤銷申報。
  - (三)倘賣方已將所有權移轉登記為買方，買方應負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。
- 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 二十四條之一 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

第 二十五條 當事人及基本資

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、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 二十六 條 契約分存及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付於買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約正本壹式參份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

第 二十七 條 工程及建材修改保留權暨建築設計變更之處理

- 一、本社區之建造執照，若嗣後因法令或主管機關要求之變更或限制而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意賣方得依政府法令變更後法規規定方式變更規劃設計。
- 二、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、社區立面外觀、管道間、浴廁及廚房隔間、玄關門、陽台門、窗戶、公共設施設備及消防設施等，買方不得要求變更「裝修施工管理辦法」（附件十二）之規範，並不得要求賣方為將來加蓋或違建預作準備。
- 三、買方若有要求室內格局或裝修變更者，其變更不得影響房屋主要管道及其他住宅或公共空間權益及安全性，應經賣方同意並於賣方指定期限內為之，且於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項要求以一次為限，如買方以口頭或電話提出申請變更者，對賣方不生效力。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及影響他戶之權益。如需主管機關核準時，賣方應依規定申請之。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認，由賣方於簽認日起          日內提出追加減帳之帳單，通知買方簽認。工程變更如為追加帳，買方應於賣方通知繳款日起十日內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按主管機關最終核定之竣工圖施工；工程變更若為減帳，雙方於交屋時一次結清。如雙方對於追加減帳無法簽認時則依主管機關最終核定之竣工圖及依本契約相關規定施作。

- 五、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、門牌、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。
- 六、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，於不影響買方權益及不違反廣告內容真實性之前提下，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：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公用設備等，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者。

## 第 二十八 條 水電、瓦斯裝設

有關接通水電、瓦斯（瓦斯裝表由買方自行向瓦斯公司申請）供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續。

## 第 二十九 條 交屋事宜

- 一、買方應於賣方通知之交屋期限內付清前條第一款所示之款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：
  - （一）買方同意於賣方通知書所載之交屋日起三十日後，不論遷入與否均應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費、屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、電費用、社區公共管理費及清潔費等管理上之必要相關費用。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
  - （二）買方於完成交屋手續前不得使用本契約房屋及停車位，若買方於履行本契約各項義務後，經賣方同意欲提前辦理交付本契約房屋及停車位，視為買方同意依現況點收完成，並自點收完成日起承受負擔本契約房屋及停車位之權益。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續，並結算稅（規）費及各項費用後，應將建物所有權權狀、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照及賣方代繳稅（規）費及其他費用之收據、鑰匙、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約，並發給遷入證明書（交屋清冊）交付買方；本契約書各自保管，無需返還賣方。
- 三、買方同意興建本社區所使用之鋼筋與混凝土檢測合格證明影本，統一由賣方交付本社區管理委員會存查。
- 四、雙方同意本契約房屋、土地產權移轉登記完成後，買方未完成交屋手續前，本契約房屋及停車位仍為賣方所有。買方若未辦妥交屋手續，而擅自進入裝修或搬運物品、入住時，買方除應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約內約定買方應負擔之各項費用一次以現金或即期票據支付予賣方外，如因買方之使用行為造成之損害，概由買方負全部法律責任。

## 第三十條 公共管理及使用約定

- 一、為維持良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶規約草約」（如附件八）之規定，有關遵守規定事宜由賣方或賣方指定之人召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。管理委員會未成立前，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，其管理期間訂為使用執照取得日起至管理委員會成立止，代為管理期間所需之社區公共水電、公共維護費用、安全、清潔衛生費用、警衛保全、物業服務、電梯保養與設備維護及耗材費用、行政庶務等一切公共費用。
- 二、地下室法定機車停車區（位）屬全體區分所有人共有，機車停車位之使用辦法由區分所有權人會議授權管理委員會訂定之。但在管理委員會未成立或尚未訂定使用辦法前，如有臨時停車需求，應配合賣方及服務管理人員制訂之臨時停車管理辦法規定辦理。
- 三、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自使用執照取得日起至管理委員會成立日止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或管理負責人後辦理移交之。惟買方同意賣方得視實際情況延長第一次區分所有權人會議召開之時間，其延長時間不得超過五個月。
- 四、依公寓大廈管理條例之規定，住戶規約草約於區分所有權人會議決議通過（或修改通過）前，視為社區之管理規約，買方應依照所簽立之規約草約行使權利及履行義務。本社區之區分所有權人會議決議通過（或修改通過）管理規約後，買方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。
- 五、公共基金之運用：
  - (一)賣方於申請使用執照時，應依規定提撥法定公共基金，並於申請使用執照時存入主管機關指定之公庫，俟成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請撥付予管理委員會，併同全體區分所有權人預繳之管理費餘額移交管理委員會。
  - (二)買方及其管理委員會或管理負責人同意不額外要求變更賣方依法提列之公共基金金額，或以任何理由要求賣方支付其他款項；同時於賣方管理營運屆滿移交後，管理委員會或管理負責人應善盡專戶管理之責。
- 六、裝修施工規範：
  - (一)買方應遵守「裝修施工管理辦法」（附件十二）各項規定。
  - (二)買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。
  - (三)未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
  - (四)買方應於裝修進場前繳納裝修保證金新台幣伍萬元整及每戶清潔費壹萬元整(清潔費依實際施工日，每日扣除新台幣壹佰元，於完工時結算多退少補)。前開費用係買方房屋裝修後應清除廢棄物或損害賠償之保證金，若

買方未清除裝修廢棄物或損害賠償時，由賣方代為僱工清除或修繕，該代為清除或修繕之費用並於裝修保證金中扣除，再經管委會或賣方認可後，無息退還買方剩餘之裝修保證金。

### 第三十一條 買賣權益特約條款

- 一、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、承租人、使用人、管理人、繼承人、繼受人、受贈人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，應由其法定代理人簽約，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 二、本契約有關分管約定、特別約定、住戶規約草約及管理辦法，對買方之受讓人、承租人、使用人、管理人、繼承人、繼受人、受贈人均具有同等拘束力，買方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知受讓人、繼受人、使用人或承租人，俾使受讓人、繼受人、使用人或承租人亦完全知悉及遵守。如買方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對買方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

### 第三十二條 質押禁止

除經賣方書面同意外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押；因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融機構貸款遭第三人假扣押、假處分、其它強制執行處分，或刑事檢調機關扣押、凍結或沒收上開權利、已繳價金或金融機構貸款時，如因此造成賣方任何損害，概由買方負責賠償。

### 第三十三條 共同承買約定

一、本契約如有共同承買者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，並應指定一人（姓名：\_\_\_）為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示以送達指示送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。二、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

### 第三十四條 通知及送達

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為送達日期。

### 第三十五條 本契約附件及聯立契約之效力

一、本契約書之附件及附圖均視為契約之一部分，本契約連同附件、附圖與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行；買方確認於

- 簽定本契約之同時充分認知瞭解。
- 二、買方了解本約與同時簽訂聯立之【光全御苑】土地預定買賣契約書（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關連，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。且關於兩契約賣方基於本建案房地買賣所應共同進行之事務（包括但不限於兩契約所有款項之收付找補及帳務處理、付款通知及其他通知、貸款處理、產權移轉登記、收執交付本票等事務），均共同交由本約賣方（即光全建設股份有限公司）統一處理及為意思表示，買方並負有應配合履行之義務。

### 第 三十六 條 特別約定

- 一、不可抗力因素之處理：如因天災、地變、政府法令變更之事由，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退還買方。
- 二、買方清楚知悉並同意賣方不保證本社區房屋、土地得否適用政府優惠貸款、公教貸款、國宅貸款及勞工優惠貸款等條件外，其餘悉與一般購屋條件相同。
- 三、賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得無故妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。賣方須善盡管理人之責，確保帶看客戶無任何破壞社區安寧及造成住戶安全或財物毀損之情事，如經管委會查證提出證據，賣方須無條件配合買方進行追償。
- 四、買方充分認知賣方就本戶鄰外牆層間防水、鋁門窗框周圍、陽台及浴室內之牆面、地坪位置已施作防水塗佈，買方不得破壞之。為免因買方日後室內裝修，改變原衛浴之隔間及消防、水電管線、開關插座等（浴室之牆面含牆面兩側、浴室地坪、浴室門框、浴室門檻等位移敲打），影響防水及消防效能而損及本戶及他戶之權益，賣方於保固期限內充分保有買方相關裝修圖面之了解權利，如裝修設計施工有損及防水及消防相關設備時，賣方有權通知買方修正之，買方應依規定修正後方可施工，並接受賣方執行相關管理。
- 五、買賣雙方同意本契約之騎縫章，雙方均以字樣如下：『光全御苑合約騎縫章』之印章為騎縫章。
- 六、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處加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交事項、建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為。
- 七、公寓大廈外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次，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一個月內召開區分所有權人會議討論修繕、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。
- 八、所有權人及管理委員會對於社區內擋土設施、排水溝、人行步道，應負起管理維護之責，並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。

九、開發單位應於竣工交屋時，製作管理維護手冊，內容包含：

(1)建照內所有水土保持設施、公共設施、建築物及綠美化設施之維護管理。

(2) 颱風、暴雨前，滯洪沈沙池設施應徹底清除維持淨空狀態。

(3) 颱風、暴雨期間，應隨時監測滯洪沈沙池設施，並依維護管理手冊規定之辦理警戒、清理及通報。

(4) 以上皆列入移交公寓大廈管理委員會及產權交待。

十一、依山坡地雜項執照審查核備公文載示，應於申請使用執照時提交長期管理維護說明書，內容應包含：基地地質、構造概述。

2.永久性監測系統。3.施工期間監測分析報告。4.自動監測期三年以上之廠商合約文件。5.排水、擋土護坡等水保設施相關竣工圖說期管理維護計畫。6.緊急應變防災計畫等。以上列入移交公寓大廈管理委員會及產權交待。

十二、一樓挑空部分經起造人切結同意不得二次施工及違章事項並列入產權移轉交代。

### 第 三十七 條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物如鑰匙等有留置之權。

### 第 三十八 條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依相關法令、一般社會習慣、善良風俗民情及平等互惠與誠實信用為原則公平解決。如因本契約涉訟，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。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E - M a i l：

賣 方：

法定代理人：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀業名稱： 負責人：

統一編號：

聯絡電話：

通訊地址：

不動產經紀人： 證 號：