

『四季禾禾』土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方： 楊 雅 卉 (以下簡稱賣方)

茲為【四季禾禾】土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，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_____日以上(契約審閱期間至少五日)，買賣雙方特於後列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：_____

賣方簽章：_____ 楊 雅 卉

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

座落於新北市五股區芳洲段 227 地號等一筆土地內之建築基地，基地面積共計 997 點 70 平方公尺 (301.8 坪) (如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，使用分區為都市計畫內「住宅區」。

第 四 條 土地買賣面積及認定標準

買方購買【四季禾禾】第_____棟第_____樓房屋壹戶，其土地持分面積_____拾_____點_____平方公尺(_____拾_____點_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以本戶專有部分面積_____拾_____點_____平方公尺(_____拾_____點_____坪)佔區分所有全部專有部分總面積 2203.19 平方公尺(666.49 坪)比例計算。

- 一、因土地分割、合併、地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 二、前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 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，以土地價款除以土地面積所計算之單價，無息於交屋時結清。
- 二、土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，賣方則一次退還已收價款。

第 六 條 契約總價

- 一、本約土地買賣總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
前項價款不包括本約第十三條之費用，且本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第 七 條 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。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由〇〇〇〇(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，由〇〇〇〇(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(即建方及合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產，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信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋與依公司章程規定得對外保證之崇利建設股份有限公司(同業同級之公司)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(詳附件三連帶保證證明文件影本)。

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 付款條件及方式

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定附件(一)『付款辦法表』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。
- 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、買方應依附件(一)『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之五日內，以匯款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。
- 四、買方就附件(一)『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款者或減少貸款時，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付予賣方：
買方若不辦理貸款，或僅辦理部分金額貸款，則依與本約約定貸款金額之差額計算，依產權移轉登記予買方後買方應於接獲賣方通知日起五日內，以現金、銀行本票、即期支票或銀行存匯單自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳清。

第九條 逾期付款之處理方式

依本條付款約定，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份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。若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳後經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 貸款約定

- 一、附件(一)付款辦法表中金融貸款部分，買方如不貸款者，應依本約第八條第四款之約定，以現金繳清價款。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款契約書」(如附件二)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。
- 三、本契約第六條總價款內之部分價款新台幣___仟___佰___拾___萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方並同意於土地所有權移轉登記前，委由賣方指定之專業地政士代辦貸款之手續。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。

四、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，由買方分期償還。
- 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，如選擇解約時，賣方應將已收價款一次返還買方。

(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，買方應於接獲通知日起____日（不得少於三十日）內，一次給付差額或經賣方同意分期給付差額。

五、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。

六、買方自洽其他金融機構辦理貸款時，依下列約定辦理並同意由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一) 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) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及土地所有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。

(三) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意依產權移轉登記予買方後就該部分經賣方通知五日內，一次以現金繳清之。

(四) 買方應於銀行對保時開立各項取款條及存摺或委託撥款文件，產權登記完成時同時撥付銀行貸款至指定之銀行帳戶。

(五) 買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第九條之約定辦理。

第十一條 貸款撥付

本契約有金融貸款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有房屋預定買賣契約書第十四條第二款、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，買方不得以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。

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，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。
- 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前，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 土地所有權轉移登記期限

有關本約土地所有權移轉登記、抵押權設定、實價登錄申報及辦理貸款等手續，買方同意委由賣方指定地政士統籌辦理，其約定如下：

- 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，由賣方指定之地政士開始辦理所有權移轉登記予買方，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 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；如有損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。非經賣方書面同意，買方不得以基於本約所取得之權利及買賣標的物之物權提供予第三人作為擔保或質押，否則其因此所造成賣方之損害應由買方負責。
- 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附之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），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，以擔保或給付該部分買賣價金。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。
 - （三）不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約第八條約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後（除約定之交屋保留款外），本票始無息返還。
 - （四）本項各款應付費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項之辦理事項，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；如有損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約完成本約土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。
- 二、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，本契約則由買賣雙方各自保存。

第十六條 特別約定事項

- 一、本約土地買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地(含共用及約定專用等)之使用管理同意依房屋買賣契約附件之分管特約及賣方之規劃原則使用，本約定視為共有人間對前開共有部分使用之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 二、本約所有條款及有關附件之約定其效力及於買賣雙方之受讓人、使用人、繼承人、法定代理人、承租人或管理人均具有相同之約束效力。
- 三、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 四、本約之買方如非中華民國國民者，應於簽約後三十日提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

第十七條 文件及通知送達

買賣雙方通訊處均以本約所載為準，買方如有變更通訊地址應即時以書面掛號通知賣方，否則賣方因無法送達或遭拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期並視為既已送達。

第十八條 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_____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。

第十九條 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，買方得解除契約。
- 二、賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即視為賣方違約，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、買賣雙方除依前一款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十條 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者，於本契約土地所有權移轉登記完成前，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、前項之轉讓，除配偶、直系血親間或二親等內旁系血親之轉讓免手續費外，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，其受讓人須繼受買方已履行本約各條款項之效果。
- 四、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得提供予第三人做為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。

第二十一條 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。
- 三、關於本約個資相關約定詳如附件(六) 蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書。

第二十二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 二、本約之附件及附圖為本約之一部分，買賣雙方同意本約和附件及附圖不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。買方確認於簽定本約之同時充分認知瞭解。
- 三、本契約書壹式貳份，買賣各執壹份為憑（本契約印花各自貼足）。
- 四、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第二十三條 契約聯立約定

本約土地上之房屋由買方另向盛旭建設有限公司（以下稱盛旭建設）價購，且本約與買方與盛旭建設有限公司所簽訂之『房屋預定買賣契約書』，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第二十四條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 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事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。

第二十六條 疑義處理

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解釋。

第二十七條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

附件：一、付款辦法表。

二、委辦貸款契約書。

三、連帶保證證明文件影本。

四、不動產買賣交易之防制洗錢聲明書。

五、不動產成交案件實際資訊申報同意書。

六、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書。

立契約書人：

買 方：
身 分 證 字 號：
電 話：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
E - M A I L：
L I N E 帳 號：

賣 方 代 表 人：楊雅卉
身 分 證 字 號：
電 話：(02)2848-5350
(02)2847-3326
通 訊 地 址：新北市蘆洲區中華街18號2樓

不 動 產 經 紀 業：滙丞廣告股份有限公司
負 責 人：顏旭廷
統 一 編 號：50984687
電 話：(02)8666-6333
通 訊 地 址：新北市新店區安興路105號10樓之3

不 動 產 經 紀 人：
證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

『四季禾禾』房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：盛旭建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【四季禾禾】房屋買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，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____日以上(契約審閱期間至少五日)，買賣雙方特於後列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：_____

賣方簽章： 盛旭建設有限公司

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 房屋及停車位標示

- 一、房屋標示：座落於新北市五股區芳洲段 227 地號等 1 筆土地內之建築基地興建之【四季禾禾】(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，本社區為地上十二層、地下二層之大樓。本戶房屋為【四季禾禾】第_____棟第_____樓壹戶，新北市政府工務局核准 112 年 8 月 10 日建造執照號碼為(112)股建字第 00297 號(建造執照影本如附件一，房屋該戶平面圖影本詳附件二)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格

- (一)買方購買之汽車停車位屬法定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____號車位____個，該停車位無獨立權狀，車位規格為：
- 長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.5 公尺(平面式車位)。
- 長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.5 公尺(平面式車位)。
- 長 6.0 公尺、寬 3.5 公尺 (平面式車位)。
- 另含部分車道及其他必要空間，面積共計____拾____點____平方公尺(____點____坪)，持分____/100000。(計算方式如附件十二所示)。(詳附件二、三汽機車位置編轄圖)。
- (二)可售汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例為 48.07%。
- (三)本社區於地上一層法定空地設置汽車停車空間編號 33-1 號、設置行動不便者機車停車空間 1 位、9 個機車停車位，地下一層設置 10 個機車停車位，其產權屬公共設施登記面積，前述車位統一由管理委員會分配使用。
- (四)汽車停車位長、寬尺寸之認定，係由相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位。
- (五)買方充分認知如買方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，買方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等。
- (六)賣方所規劃之汽車停車位均按新北市政府工務局核發之圖說施作，惟前開車位編號及位置仍以最後核准之使用執照圖面為據。
- (七)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 四 條 房屋出售面積及認定標準

本房屋面積共計____拾____點____平方公尺(____拾____點____坪，計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入)，包含：

- 一、專有部分：面積計_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）
- （一）主建物面積計_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）
- （二）附屬建物面積，即陽臺_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）。
- 二、共有部分：面積計_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）
- 三、主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例_____％。
- 四、第一款或第二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、發電機室、排煙管道間、消防泵浦室、水箱、排風管道間、進風管道間、電信機房、台電配電場所、電錶區、停車空間、汽機車車道、公共管道、管委員會空間、無障礙電梯、電梯、梯廳、安全梯、機械室、水錶室、屋頂突出物、樓電梯間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 二、本社區共有部分總面積（未兼作停車使用之部分）共計 1161.05 平方公尺（351.12 坪）；專有部分總面積共計 2203.19 平方公尺（666.49 坪）。前項共有部分面積之權利範圍係依買受本戶專有部分面積與全區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以全區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 六 條 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或登記項目變更時，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面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。

三、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，賣方則一次退還已收價款。

四、汽車停車格面積(指車格尺寸，不含車道及其他必要空間)找補方式約定如下：

車位若為獨立車位，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，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。

第七條 契約總價

本約買賣總價款為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整內，本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

一、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、附屬建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。

二、汽車停車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

三、前開價款不包括本約第二十條之費用。

第八條 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。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____銀行_____分行(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（即建方及合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產，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崇利建設股份有限公司（同業同級公司）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。（詳附件十四連帶保證證明文件影本）

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件及方式

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定附件（四）『付款辦法表』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。
- 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、買方應依附件（四）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之五日內，以匯款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。
- 四、買方就附件（四）『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款

者或減少貸款時，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付予賣方：

買方若不辦理貸款，或僅辦理部分金額貸款，則依與本約約定貸款金額之差額計算，依產權移轉登記予買方後買方應於接獲賣方通知日起五日內，以現金、銀行本票、即期支票或銀行存匯單自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳清。

第十條 逾期付款之處理方式

依本條付款約定，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。若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳後經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 貸款約定

- 一、附件(四)付款辦法表中金融貸款部分，買方如不貸款者，應依本約第九條第四款之約定，以現金繳清價款。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款契約書」如附件(五)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。
- 三、本契約第七條總價款內之部分價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方並同意於建物所有權移轉登記前，委由賣方指定之專業地政士代辦貸款之手續。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，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。
- 四、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，由買方分期償還。

- 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，如選擇解約時，賣方應將已收價款一次返還買方。
- (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_____日（不得少於三十日）內，一次給付差額或經賣方同意分期給付差額。
- 五、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。
- 六、買方自洽其他金融機構辦理貸款銀行時，依下列約定辦理並同意由賣方指定地政士依下列約定辦理：
- (一) 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貸款金額撥付賣方。
 - (二) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及土地所有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。
 - (三) 買方少貸或實際獲貸之差額，依產權移轉登記予買方後買方同意就該部分經賣方通知五日內，一次以現金繳清之。
 - (四) 買方應於銀行對保時開立各項取款條及存摺或委託撥款文件，產權登記完成時同時撥付銀行貸款至指定之銀行帳戶，戶名：盛旭建設有限公司。
 - (五) 買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第十條之約定辦理。

第十二條 貸款撥付

本契約有金融貸款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有本契約第十四條第二款、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貸款予賣方。

第十三條 分管約定及法定空地之使用方式及權屬

一、地下/地面層停車位

(一)本契約地下層共二層，總面積 1292.06 平方公尺 (390.85 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分或及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1074.77 平方公尺 (325.11 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)買方充分認知並同意如未購買停車位時，其購買本房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之專有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用或其他法令之規定外，買方已確認並同意如未購買停車位時，對本預售屋之地下/地面停車位專有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利，停車位使用約定詳如附件(十一)車位使用同意書。

(三)本社區於地上一層設置平面汽車停車位編號：33-1 號 1 位、行動不便者機車停車位 1 位、機車停車位 9 位及地下一層設置機車停車位 10 位，由全體區分所有人共同持分(面積)，管理使用權由管委會統籌規定之。惟實際上之位置、編號及數量仍依最後核准之使用執照圖面為準。

二、壹樓以上分管約定及法定空地、約定專用部分

(一)本建物法定空地、社區庭院及 1 樓管委會空間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。

(二)本社區平面圖上標示之露臺，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別 A1 戶二樓、A2 戶二樓、A3 戶二樓、A5 戶二樓所毗鄰之露臺依現行法令不能辦理產權登記，買方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意該部分由毗鄰之各

戶管理維護使用，其範圍詳附件（二），上開各戶就所毗鄰分管之露臺範圍應合法管理使用，不得有變更構造、外觀、使用目的、加蓋違建或類似之行為，如有未依法令規定使用管理致生問題時，應由該住戶自行負責。惟遇緊急避難事件或社區維修時，該毗鄰之區分所有權人應無條件開放供公眾使用。

三、二樓梯廳毗鄰之露臺、屋頂平臺及突出物

（一）本社區之二樓梯廳毗鄰之露臺、屋頂平台、樓梯間公共空間，供全體區分所有權人管理使用，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，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。

（二）屋頂突出物如水錶室、樓電梯間、機械室、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，如有約定專用歸屬該區分所有權人管理維護使用，不得搭蓋違建。

（三）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、賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意恢復原狀。

五、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，因該停車位係由該車位承購戶所約定專用，該車位承購戶可自由決定自行設置充電設備，買方及全體區分所有權人不得以任何理由阻撓或拒絕其設置。承購戶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，買方、全體區分所有權人及所選出之管理委員會均應予配合辦理。後續管理方式及收費標準由管理委員會另行訂定之。

六、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。

七、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意作為區分所有權人分管契約之約定，並同意不變更其使用方式，且日後如出借、出租、出售或讓予第三人（即受讓人）等情事，應將本條分管約定之內容告知受讓人並由受讓人併同繼受本約定，如有違反致生糾紛或損害，

該出讓人應負責解決，若因此致有損害之人，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。本條款經買方詳閱後簽章，買方簽章：

第十四條 建材及其廠牌、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(六)之建材設備表施工，除經買方同意，賣方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含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。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，賣方同意依違約之處罰規定處理。

第十五條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 113 年 2 月 29 日之前開工，民國 117 年 3 月 29 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；買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照，以領取使用執照日為完工日；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、賣方如逾前項期限未開工或未如期取得使用執照者，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。

三、本房屋之興建工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保及驗、交屋等手續。

第十六條 建築變更設計之處理

一、買方變更設計

- (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，以不影響上下樓層為原則，其他有關建築結構、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)買方要求室內格局變更時，應經賣方同意並於賣方指定之期限內為之，並於賣方所提供之工程變更資料上簽認且完成追加減帳，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣叁仟元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為五樓層以內(含五樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。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，如變更另須主管機關核准時，買方應取得賣方同意且不影響施工進度，賣方始有配合辦理。
- (三)工程變更事項經買賣雙方於工程變更資料上簽認後，由賣方核算追加減帳金額，通知買方簽認並於七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，買方得於交屋保留款予以扣除。買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- (四)若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更並追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- (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。

二、賣方變更設計

- (一)本社區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建築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需另行變更設計時，於不影響買方權益及廣告內容真實性之前提下，買方同意依其變更。
- (二)本建物依政府機關核定之消防圖說於室內設置消防設備及系統，住戶應依規定配合裝設，如有違反、拆除者，應自行負相關責任。

第十七條 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。上述接通自來水、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，買賣雙方議定，由賣方負擔。

第十八條 房屋所有權移轉登記及期限

- 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，由賣方指定之地政士開始辦理所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 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；如有損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。非經賣方書面同意，買方不得以本約所取得之權利及買賣標之物之物權提供予第三人作為擔保或質押，否則其因此所造成賣方

之損害應由買方負責。

四、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附之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），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，以擔保或給付該部分買賣價金。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。
- (三) 不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約第九條約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後(除約定之交屋保留款外)，本票始無息返還。
- (四) 本款各款應付費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、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。

第十九條 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
- 二、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前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十一條 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。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，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) 買方繳清本契約所有之應付未付款（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，將本戶鎖匙、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、買方應於收到賣方交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位為範圍，其他共同使用部分與其附屬設施設備（含公共設施、中庭花園及圍牆等工程），依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管。
- 五、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。
- 六、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任。

- 七、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。
- 八、本社區共有部分應分擔電費及公電，得由賣方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第二十二條第三項第三款所收之款項支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。

第二十二條 共有部分之點交

- 一、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方同意賣方於通知本社區第一戶交屋完成後委由賣方代為成立服務中心，聘僱服務人員代為管理。賣方並於代管期間內，代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理、門禁安全管制、環境整潔管理、停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。
- 二、賣方應依【公寓大廈管理條例】第十八條之規定公共基金按工程造價比例分別提存於主管機關之公庫，於成立管委會完成報備及【公寓大廈管理條例】第五十七條所規定之點交程序後，由公庫代為撥付。
- 三、管理委員會未點交公設時，賣方為暫時社區共同部分管理人，賣方擔任管理人期間，為維護全體住戶之公共權益，雙方同意下列約定：
 - (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，由買方按月繳付社區管理費。
 - (二)買方交屋後裝潢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，其費用自裝潢保證金中扣除，不足部分買方並應補足。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清所有款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
 - (三)賣方得委託管理服務人員負責本社區共同部分之管理及清潔維護等事宜。賣方於代管期間應於第一名區分所有權人入住起，運行社區管理、清潔等工作，其營運支出費用由管理費支

出，代管期間買方賣方及全體住戶應依共有部份持分比例負擔常態性公共水電、保全管理費及清潔等費用。

管理基金壹萬元於管委會點收公共設施後，由賣方統一無息交付管理委員會。

四、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之管理負責人，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、使用執照影本、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。

五、管理費以支付有關本社區管理所需之保全管理、公共水電、公共維護、清潔衛生等相關費用（以房屋登記坪數，每月每坪 90 元計算、車位每月每位 800 元、機車位每月每位 200 元計算）。

第二十三條 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份等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：如門窗、粉刷、地磚、水電等）負責保固一年，未涉及結構部分之防水保固一年，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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、社區共同使用部分及公共設施賣方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，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份等）保固十五年，固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電、防水等）保固一年。

第二十四條 特別約定事項

- 一、本約所有條款及有關附件之約定其效力及於買賣雙方之受讓人、使用人、繼承人、法定代理人、承租人或管理人均具有相同之約束效力。
- 二、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 三、本約之買方如非中華民國國民者，應於簽約後三十日內提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 四、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶之房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 五、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區規約（附件十三），並同意本約第十三條之分管特約亦為規約之一部分。
- 六、賣方依據公寓大廈管理條例之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
 - （一）得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
 - （二）買方應於裝潢時預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，並酌收清潔費用壹仟元整，裝潢完成若有外觀施做格柵或鋁（鐵）窗影響外觀，裝潢保證金參萬元予以沒收，若污損社區任何設施願負修復賠償之責。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，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足部分買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- 七、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修

繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。

- 八、本社區之地下室停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責。
- 九、本社區之管理委員會使用空間、廣場開放空間、門廳、梯廳、電梯、樓梯、屋頂平台、停車空間等公共設施及外牆，賣方（含委託之業務銷售公司）為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- 十、本件買賣買方知悉地政士或代銷公司依法須以本件實際買賣價格實價登錄。
- 十一、共用部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等（不論費用單據抬頭是否為買方名義），如於通知交屋日三十日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起上列費用均由買方負擔。若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害、復水、復電費用（若有）概由買方自行負責，水電費用繳納名義人於交屋後由買方委託賣方辦理過戶事宜。

第二十五條 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者，於本契約房屋所有權移轉登記完成前，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、前項之轉讓，除配偶、直系血親間或二親等內旁系血親之轉讓免手續費外，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，其受讓人須繼受買方已履行本約各條款項之效果。

- 四、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得提供予第三人做為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。

第二十六條 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_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。

第二十七條 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無息一次退還買方。

第二十八條 文件及通知送達

買賣雙方通訊處均以本約所載為準，買方如有變更通訊地址應即時以書面掛號通知賣方，否則賣方因無法送達或遭拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期並視為既已送達。

第二十九條 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、買賣雙方除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第三十條 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。
- 三、關於本約個資相關約定詳如附件(十)蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書。

第三十一條 本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第三十二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 二、本約之附件及附圖為本約之一部分，買賣雙方同意本約和附件及附圖不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。買方確認於簽定本約之同時充分認知瞭解。
- 三、本契約書壹式貳份，買賣各執壹份為憑(本契約印花各自貼足)。
- 四、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第三十三條 契約聯立約定

買方與本戶房屋基地之地主所簽訂土地買賣契約，與本件房屋買賣契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第三十四條 疑義處理

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解釋。

第三十五條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地台灣新北地方法院

為第一審管轄法院。

第三十六條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則處理之。

- 附件：一、建造執照影本。
- 二、房屋、一樓汽機車位平面圖暨約定專用位置。
- 三、地下一、二層汽機車位置編轄圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、委託代刻印章同意書。
- 八、不動產買賣交易之防制洗錢聲明書。
- 九、不動產成交案件實際資訊申報同意書。
- 十、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書。
- 十一、車位使用同意書。
- 十二、停車空間面積計算式。
- 十三、社區規約。
- 十四、連帶保證證明文件影本。
- 十五、社區外觀管制切結書。

立契約書人：

買 方：
身 分 證 字 號：
電 話：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
E - M A I L：
L I N E 帳 號：
電 子 發 票 載 具：

賣 方：盛旭建設有限公司
負 責 人：林 志 銘
統 一 編 號：90377420
電 話：(02)2848-5350
(02)2847-3326
通 訊 地 址：新北市蘆洲區光復路16號

不 動 產 經 紀 業：滙丞廣告股份有限公司
負 責 人：顏旭廷
統 一 編 號：50984687
電 話：(02)8666-6333
通 訊 地 址：新北市新店區安興路105號10樓之3

不 動 產 經 紀 人：
證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日