

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：皇普建設股份有限公司

法定代理人：蘇永平

茲為【國家藝術館】(以下簡稱本社區) 房地買賣事宜，經雙方合意簽定並遵守本房屋土地預定買賣契約書各項條款及其附件（以下稱本契約）之約定如下：

## 第一條 契約審閱期

本契約已於中華民國\_\_\_\_\_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：皇普建設股份有限公司

## 第二條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實性，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。
- 二、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方（銷售人員）就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，並作為本契約之一部分，其記載雙方已確認無誤。

無其他說明或承諾事項。

其他說明或承諾事項如下：

【買方簽章：

】 賣方簽章：皇普建設股份有限公司

簽 約 日 期： 中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 第三條 房地標示及停車位規格

#### 一、土地坐落

(一)新北市鶯歌區國慶段 1315 地號一筆土地，面積共計 5654 平方公尺 (1710.34 坪)。

(二)使用分區：都市計畫內第一種住宅區。

#### 二、房屋坐落

同前述基地內興建之【國家藝術館】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓乙戶(以下簡稱本戶)，為主管建築機關核准 114 年 3 月 5 日(113)鶯建字第 00172-01 號建造執照。

建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本如【附件一】及【附圖一】。

#### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附圖一】)

(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\_\_\_\_\_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：

平面式車位，長 6 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

平面式車位，長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

平面式車位，長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

無障礙汽車位，為長 6 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺。

本無障礙車位其中長 6 公尺，寬 1.5 公尺下車區係與相鄰之無障礙汽車位共同使用。

(二)上述停車位規格之認定，無相鄰之車位計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線之中心為界；無障礙汽車位相鄰二車位中間有緩衝共用空間寬度 1.5 公尺。

(三)本社區車道之入口限高 2.1 公尺以下車輛。

(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)買方購買之停車位若屬自行增設停車位者，其登記方式同法定停車位，雙方無另訂該自行增設停車位買賣契約書，其有關事宜悉依本契約約定為之。

(六)本社區依建築法規規劃之無障礙汽車停車位，仍為共有持分可依法銷售之車位，賣方得於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權

約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積

(一)買方購買【國家藝術館】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，其應有權利範圍為/100000，計算方式係以各戶房屋專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積18872.81平方公尺(5709.03坪)之比例計算，標示如【附件二】說明。

(二)汽車停車位不分配土地權利持分面積。

(三)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。該面積雙方同意以地政機關合併分割後或實際土地登記簿所載面積為準。

##### 二、本戶房屋面積共計\_\_\_\_\_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.附屬建物陽臺面積計\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_％。

(四)本戶房屋面積標示如【附件二】說明。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第六條約定互為找補。本契約房屋、土地及其他面積計算均以平方公尺為單位，且取至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，換算為台坪時取至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入。

##### 四、停車位面積

(一)本社區地下層共三層，由賣方依法令以停車位應有權利範圍(持分)設定專用使用權予買方。

(二)本戶購買汽車停車位之持分面積標示如【附件二】說明，其持分所有權依地政法令規定登記，含部分車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記為準。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，依下列比例計算之。

停車空間占共用部分總面積之持分比例：

車位規格	持分比例計算
6 公尺×2.5 公尺	25.97 平方公尺 ÷ 15009.76 平方公尺 =173/100000
5.5 公尺×2.5 公尺	24.77 平方公尺 ÷ 15009.76 平方公尺 =165/100000
5.5 公尺×2.3 公尺	23.72 平方公尺 ÷ 15009.76 平方公尺 =158/100000
無障礙汽車位	27.47 平方公尺 ÷ 15009.76 平方公尺 =183/100000

(三)本社區可售停車位之面積，依建造執照圖說編號之可售停車位空間(格)，另含車道及其他必要空間，總面積共計 6517.54 平方公尺(1971.56 坪)，占共有部分總面積比例 43.42%。

(四)車道及其他必要空間面積總合，依本社區可售總汽車位數量平均分攤之。

#### 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及其分攤車道、□門廳、□走道、■樓梯間、■樓電梯間、■電機機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、■台電配電場所、■水箱、□蓄水池、■水錶室、□儲藏室、■防空避難室(兼停車空間)、■屋頂突出物、■汽機車坡道、■緊急升降機、■無障礙升降機、■戶外安全梯(無障礙)、■戶外安全梯、■排煙室、■無障礙安全梯、■梯廳、■管委會使用空間 1~13、■無障礙廁所、■梯間、■電氣管道、■給水管道、■弱電管道、■進排風管道、■消防管道、■緊急發電機房、■裝卸及臨停車位、■電信機房、■垃圾儲藏室、■受電箱區、■公共電表區、■消防機房、■雨水回收機房、■停車空間、■全部機車位及其分攤車道，及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本社區共有部分總面積計 15009.76 平方公尺(4540.45 坪)，專有部分總面積計 18872.81 平方公尺(5709.03 坪)，各戶共有部分之權利範圍係依買方買受之房屋專有部分(主建物+附屬建物)面積占區分所有全部房屋專有(主建物+附屬建物)總面積之比例而為計算，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。

#### 第六條 房屋、土地面積誤差及價款找補

- 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、依第四條計算之土地持分面積、房屋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，分別以本契約第七條約定之土地、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），無息於交屋時一次結算。
- 三、前款之土地持分面積、房屋主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三（含）以上者，買方得解除本契約。

### 第七條 契約總價

- 一、本契約總價款合計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。詳【附件二】。
- (一)土地價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。
- (二)房屋價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。
- 1.專有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。
- (1)主建物部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。
- (2)附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整  
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
- 2.共有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。
- (三)車位價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟\_\_\_佰元整。
- 二、前項價款不包括本契約第二十三條之一之費用。
- 三、上開房屋及車位價款依法內含營業稅，亦不受物價波動而增減。
- 四、上開價款之各期付款方式詳如【附件三】。

### 第七條之一 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(勾選)：

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 (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。(詳附件四)

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。

前開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。

## 第八條 付款條件及方式

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，買方應依本契約【附件三 付款明細表】，依約支付該期工程款。

- 一、付款時間依賣方通知時間為準，其每期付款間隔日數應在二十日以上。但簽定本契約時，如各該期款已屆期，買方同意一併給付。
- 二、買方應於接獲賣方繳款通知七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。
- 三、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。

## 第九條 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，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰約定辦理。但若經賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整（以下稱預定貸款金額），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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

三、前款買方由賣方洽定金融機構委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各約定處理：

(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：

買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_日(不得少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，否則賣方得按本契約第九條逾期付款處理方式約定辦理。

四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知書所載交屋

日期前之利息應由賣方返還買方。

## 第十條之一 其他辦理貸款相關約定

### 一、自洽貸款

(一)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於賣方通知辦理貸款日起二十日內向賣方提出申請，且須簽具與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓(以本條為授權證明，不另立授權書)提示兌領之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，於交屋同時將該擔保本票無息返還買方。

(二)除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，並將借據影本及自洽金融機構用印出具之「三方撥款委託書」等其它自洽貸款所需撥付文件交予賣方。

(三)買方應提供自洽金融機構用印出具之「**三方撥款委託書**」交予賣方，並於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後三個營業日內，將貸款金額撥付予賣方，逾期撥款則賣方得按本契約第九條逾期付款處理方式約定辦理。

(四)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

(五)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知書所載交屋日期前之利息應由賣方返還買方。

### 二、買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

(一)應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，簽具與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。

(二)買方自願減少預定貸款金額致貸款不足額時，其差額應依本契約第十條第三項約定辦理。

(三)買方若因辦理貸款之條件不符金融機構要求、或中途改變主意不貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或僅辦理部分貸款時，其差額應依本契

約第十條第三項約定辦理。

(四)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、軍公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方須於本預售屋使用執照核發後二十日內以書面向賣方提出。

(五)其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，買方所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及後續之程序，並賣方得按本契約第九條約定辦理。

(六)買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，於交屋同時將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。

**三、本契約所約定預定貸款成數，若於辦理貸款時與當時相關主管機關政策（法令或規定）抵觸（例：個人名下第二戶（含）以上購屋貸款成數限制...等），買方同意應按主管機關最新政策（法令或規定）辦理銀行貸款。倘若有不足之金額，買方同意依第十條第三項辦理。**

### **第十一條 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，除有違反第十三條第二項、第三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貸款金額予賣方。

### **第十二條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

#### **一、停車空間**

(一)本社區地下層共三層，總面積 4229.66 平方公尺(1279.47 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及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 6517.54 平方公尺(1971.56 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予買方。

(二)與房地所有權併同出售：

**本社區之停車位僅得隨同本社區之房地所有權一併出售。**

#### **二、法定空地**

(一)本社區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，除本契約另有約定為約定專用範圍外，其使用方式依本契

約及【附件七 國家藝術館規約草約】之約定。但部分區分所有權人  
不需使用該共有部分者，得予除外。

(二)於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責管理維護事宜，並不得  
設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔。

### 三、屋頂平臺及突出物及外牆

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。

## 第十二條之一 共用部分及分管範圍約定

### 一、共用部分

(一)本社區之共用部分買方同意由「國家藝術館」社區管理委員會（以下稱  
管理委員會）統一點收、管理、維護，其所有權歸全體區分所有權人持  
分共有外，買方不得以任何理由占用使用或增建。買方並同意遵守【附  
件七 國家藝術館規約草約】之約定，如有違反規約者，賣方或管理委  
員會得依法拆除，回復原狀費用由買方負擔。

### (二)本社區地下層

1.本社區地下層為防空避難室及停車空間，其停車空間之使用管理權，屬  
於購買停車位者停車使用，不得作為其他用途。基於社區住戶使用機  
車停車位之需要，停車位購買人同意永久無償提供車道及必要空間供  
住戶使用。未購買停車位之承購戶已充分認知本契約房地總價並不包  
括汽車停車位之價款，且所購房屋面積其地下室應有部分（持分）面  
積亦未含汽車停車位之應有部分（持分）面積。除緊急之規定外，對本  
預定房屋之地下室應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。買  
方並同意以本條之相關約定為分管之意思表示，不另立協議。

2.設置機車位共計 260 位，由全體區分所有權人共同持分及使用。

3.上述機車位之使用、管理、維護等統一點交予管理委員會統籌辦理；其  
中機車位編號 191、192、193 號共 3 位為無障礙機車位，全體區分  
所有權人同意，後續由管理委員會於訂定分配方式時，購買無障礙汽  
車位者得優先選擇無障礙機車位。

(三)本社區地下層共計三層停車空間，共規劃設置汽車停車位 263 位。其中  
地下一層編號 203A、205 號共 2 位為無障礙汽車位，其購買者係已充

分了解並確認符合需求而予以承購。

## 二、本社區共用部分及其分管約定方式

(一)本社區地上一層留設之基地內退縮無遮簷人行道須無償開放予本社區住戶及社區外一般大眾使用，不得約定予特定區分所有權人管理使用，由本社區管理委員會進行管理維護。

(二)地上一層店鋪招牌由賣方依都市設計審議相關規定統一設計、提供標準規格，其位置、尺寸、材質由賣方指定。內容由買方按照賣方上述原則之範圍製作，並申請廣告招牌使用許可，其費用由買方自行負擔，買方不得擅為超出此範圍之設計。其他樓層之住戶均不得設置招牌或廣告物。

(三)本社區約定專用範圍買賣雙方約定如下：

- 1.本社區地上一層與店鋪相鄰之空地由相鄰之各戶(分別為 S1、S3、S5、S6、S7、S8、S9、S10)約定專用如【附圖二】所示，縱使依法不予辦理所有權登記，買方均同意約定由直接連接之各戶約定專用，並約定限制永久管理維護及無償用益。
- 2.本社區地上層規劃有露臺，露臺部分縱使依法不予辦理所有權登記，買方均同意約定由直接連接露臺之各戶(分別為 A5、A6、B7、C7 棟二樓及 B6、C6 棟三樓)約定專用，如【附圖二】所示，並約定限制永久管理維護及無償用益。
- 3.非露臺戶之買方明確知悉本條關於露臺戶約定專用之規定，並同意拋棄對上述露臺之使用、收益及排除他人干涉之權利。
- 4.連接約定專用範圍之各戶承諾該約定專用部分不得搭建任何違章設施、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為違反法令之使用及其他有損害於社區住戶之行為。於成立管理委員會時，同意無條件納入住戶管理規約。
- 5.連接約定專用範圍之各戶承諾如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用所有權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。

(四)基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作，買方同意本社區「共有部分」自來水與電力使用費用，如公用事業單位許可時，由賣方統一向台灣自來水公司、台灣電力公司辦理公共費用分攤至各戶(以戶數分攤)。

(五)本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分,買方不得有任何破壞標設廣告及影響視覺之行為,但買方同意賣方於銷售期間可無償於本社區建物之外牆或周邊設置相關標示及廣告物。買方同意本社區命名為「國家藝術館」,並同意賣方在本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)、地面等部分設置表彰「國家藝術館」及賣方所屬之公司名稱、標誌。

(六)本社區之外觀立面(含社區案名及企業形象標誌)、屋頂平台、公共設施等,除本契約另有約定外,本社區全部區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用,不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

### 三、本社區專有部分及其分管約定方式

(一)為維護本社區整體居住環境,買方承諾不論所購買房屋之用途為何,皆不在本社區自行開設或另出租他人從事經營違背法律、公序良俗或嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀、宮壇...等),否則社區管理委員會得視為惡鄰,並向法院訴請強制驅離,以維護全體區分所有權人應有權益,買方並承諾於交屋後之使用、租賃、買賣也切結遵守,明確告知繼受人、使用人。

(二)為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備維護之需,賣方將設置空調主機位置統一位置規劃,並買方後續應依社區裝潢管理辦法,自行將冷氣管線路徑加裝管槽蓋板,蓋板規格及顏色依管理辦法規定辦理,不得未安裝;買方同意此位置視同大樓外觀之一部分,其管理方式同本條第二項第六款管理約定。

(三)地下一層之防空避難室兼停車空間之買受人,如遇空襲或其它緊急情況時,應無條件開放作為避難使用。

(四)地下室汽機車停車位依建造執照核准之圖面設置,如於設置時或設置後確有不便使用之處,賣方得與買方協商另行尋找地點設置,且該設置地點不得違反相關法規。

四、本社區入口之門廳、電梯、通道、屋頂平台等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等,買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物;惟賣方亦應於銷售目的完成後,回復原狀歸還之。

五、本條各項分管約定,業經買方充分認知,並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式,且日後如出售或讓與第三人等情事,應將本條分

管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本契約定。

### **第十三條 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，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### **第十四條 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 114 年 5 月 1 日之前開工，民國 122 年 5 月 31 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，每逾一日應按買方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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

### **第十五條 工程其他約定**

- 一、如買方對於專有部分之原規劃設計有變更需求時，須於完成交屋手續後自行處理。若買方欲變更項目涉於相關法規時，應向主管機關提出審查核可後，方可施作；惟相關變更不得影響建築安全、違反建築相關法令及影響他戶權益。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得變更。
- 二、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，於不影響買方之權益時，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，進行變更設計。

- 三、本社區之供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防撒水系統及其他公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設置目的善加管理及維護，如因管線事業單位設計或賣方變更設計之需要而另行指定設置位置或要求增加設置時，於不違反廣告內容真實性及買方權益之前提下，買方同意賣方得逕行變更。
- 四、買方同意台電配電場、電信室、電表箱、發電機室、機房（供消防、電信使用）、消防水塔、自來水箱...等所有相關專屬事業單位之配置大小及位置，於不違反廣告內容真實性及買方通常使用效能之前提下，由賣方全權配合各相關公用事業單位核准圖說調整之。
- 五、為提升本社區永續之價值且住戶日後修繕維護之便利，本社區室內及陽台管線之局部採明管配置，買方已明確知悉。
- 六、**本社區十一樓（含）以上依相關法令規劃消防自動撒水設備，並依主管機關核准圖說裝設，買方日後不得擅自改裝。**
- 七、浴室排氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放。不另包覆。
- 八、**廚房排煙設計採當層排放，廚房排煙、排水管路為明管時，部分戶型（A1、A2、B2、B6、C2、C6 戶）由賣方施作局部天花板包覆，施作範圍由賣方決定；其餘空間之管路不另施作天花板包覆。**
- 九、本社區地下層汽車停車位，賣方預留電動車位充電電源線路之線架，其餘裝設充電樁所需之相關需求及費用概由停車位專用使用權人自行負擔處理，日後欲配置及安裝相關設備者，須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。本社區充電停車位之收費、管理辦法日後由管理委員會訂定使用章程及統籌管理維護。
- 十、本社區地下層設置有人孔蓋、機電設備等必要設施(備)，其位置詳如附圖，買方已知悉。
- 十一、**本社區公共排水管線設備係依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，其管線轉折若規劃於專有部分之室內時一律採明管方式設置，買方已明確知悉。**

## **第十六條 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（不含裝表）之可接通

狀態後及完成契約、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，賣方應提供驗收單予買方，買方就本契約所載之主建物及附屬建物（建築物外牆部分由管理委員會或管理負責人統一點收管理）如發現房屋有瑕疵或工程未盡事宜部分應於雙方進行驗屋時載明於驗收單上，由賣方於限期完成修繕；**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、買方應配合賣方通知辦理驗屋，未於通知期限內驗屋方書面催告仍不配合辦理時，買方不得作為拒絕核撥貸款之事由；惟倘有修繕之必要，賣方仍應負責修繕。
- 四、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，如本契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設不適用外，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，由賣方負擔。

#### **第十七條 房地及車位所有權移轉登記及期限**

- 一、本契約土地所有權之移轉，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、本契約房屋所有權之移轉，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。
- 三、賣方違反前二項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰（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，辦理房地所有權移轉登記：
  - （一）依契約約定之付款辦法，除本契約約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期加付之遲延利息。
  - （二）提出辦理所有權移轉登記及銀行貸款有關文件、完成辦理各項貸款手續、繳清各項稅費及代辦費用、並預立各項取款文件及委託撥付文件（三方簽署完成），並應開立受款人為賣方，與【附件三 付款明細表】銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方。
  - （三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，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指定承辦之地政士通知日起七日內提供或補足費用，如有逾期或買方延誤或不協辦，每逾一日應按本契約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，買方應全數負擔增加之費用；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、為便利辦理本契約房屋土地之有關事項，買方同意授權賣方或賣方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由買方簽定【附件六 代刻印章同意書】乙份，授權賣方使用。

### **第十八條 通知交屋期限**

一、賣方應於領得使用執照日起六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(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（含遲延利息、本契約第二十三條之一第一項第四款應負擔之各項費用及交屋保留款等）及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照日起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規費等費用之收據交付買方，並發給交屋證明書，俾憑換取鑰匙；本契約書則無需返還。

三、買方應於收到賣方之交屋通知日起 15 日內配合辦理交屋手續（交屋係指本戶專有部分；本社區共有部分之點交，依本契約第十九條第一項約定，由管理委員會或管理負責人進行設備檢測後點收移交之），並簽立有關交屋各項文件予賣方；如買方不願配合辦理交屋，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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝表費用及保證金亦由買方負擔。

五、買方若未辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視同違約占用，賣方得逕行驅逐買方之占用，買方須負責占用行為造成之損害賠償及相關法律責任。

六、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於本社區第一戶通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。買方應自交屋日起按月繳付共有部分管理費。

### **第十九條 共有部分之點交**

- 一、本社區共有(用)部分之設施或設備之驗收，由管理委員會或管理負責人統一點收移交之。
- 二、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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。
- 三、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本社區水電、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。
- 四、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。如管理委員會或管理負責人欲以第三公正單位或檢測公司負責檢測時，其相關費用由管理委員會或管理負責人全數負擔。
- 五、雙方同意依賣方通知點交時之現狀共同辦理共有部分及公共設施之點交事宜。共用之水電、機械設施、消防設施等設備，於賣方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式雙方協議係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時，處於正常運作狀態者，為應可點交之狀態。
- 六、管理委員會或管理負責人於第一次社區共有（用）部分之設施或設備等檢測時，確認共有部分及其附屬設施功能正常無誤後，應配合辦理點交完成，若驗收項目有所缺失或重大瑕疵，管理委員會或管理負責人應於點交清冊上加註其缺失，其缺失或重大瑕疵由雙方協商期限修繕完成；倘賣方與管理委員會或管理負責人就瑕疵或缺失項目有認定不同之情形時，則由賣方向管理委員會或管理負責人另行說明之。買方同意及全權授權本社區之管理委員會（或該部分之點交代表）或管理負責人，於社區共有（用）部分之設施或設備點交清冊中簽名或用印確認，以完成社區共有（用）部分之設施或設備點交作業。
- 七、共有部分檢測移交時，磁磚類、門框扇等材料或有色澤紋路之差異或細紋

節理等，係屬正常；天然石材、木材與皮革等建材（依本社區實際配置為準），具有自然色澤紋路、裂痕節理及裂縫孔洞等，且無法完全對紋、對色，此為其正常形態。

八、管理委員會成立或推選管理負責人後，天然石材、園藝植栽等，需經常進行專業養護，管理委員會或管理負責人應負相關之維養、修整、汰換等責任。

九、公共基金之點交

本社區依公寓大廈管理條例施行細則第五條計算方式提撥公共基金，依據公寓大廈管理條例第十八條規定，於本社區成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

十、為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守社區住戶管理規約約定內容詳如【附件七】之規定。

## 第二十條 保固期限及範圍

一、本契約房屋保固自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知書所載交屋日起，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)固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁磚、廚具、衛浴設備、石塑地板、機電設施 [含管線材料] ...等）負責保固一年。

(三)未涉及結構部分之室內防水工程施作範圍：各浴室地坪及其牆面（浴缸或淋浴間區域施作高度至浴室天花板下，以外區域施作高度為地磚以上100公分內）負責保固五年。

(四)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、本社區共有部分及公共設施部分自本社區第一屆管理委員會成立之日起開始起算（若賣方依法召開第一屆區分所有權人會議，但有非可歸責賣方事由致管理委員會無法成立時，則自第一屆區分所有權人會議召開之日起），由賣方負責保固：

(一)公設園藝植栽、不涉及結構部分之公共設施、公共設備（如門窗、地壁磚、粉刷、地坪 EPOXY、發電機、電梯、消防設備、公設設備、門禁保全監控系統、機電設施 [含管線材料] ...等）保固一年。

(二)結構部分（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) 保固十五年。

- 三、 耗材型相關配件之耗損 (如: 燈具本體、燈泡、油料添加、消耗品...等)、相關養護責任及維護費用 (如: 天然石材、園藝植栽養護、設備維護費用...等), 由買方或管理委員會/管理負責人自行負擔。
- 四、 本契約房屋施作防水塗佈區域, 買方需告知繼受人及其裝修公司於交屋後自行裝修時需避免會破壞防水層之裝潢施工, 並考量安全載重, 室內隔間部分須採輕隔間方式施作。另依住戶規約及裝潢施工管理辦法規定, 買方裝修承包廠商裝潢施工前需提供裝潢施工各項圖說, 經管理委員會或物業管理主管查核圖說並核發裝潢施工許可證明後始准予施工; 買方及其裝修承包廠商如有違反致本契約房屋牆體、地坪防水造成破壞、上下層房屋、裝潢受損, 買方須負完全損害修復及賠償責任。
- 五、 買方未履行本契約各項義務時前, 本契約房屋之占有權仍屬賣方, 未經賣方同意時, 買方不得自行另僱他人進入房屋進行修繕。
- 六、 本條第一、二項期限經過後, 買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## **第二十一條 房地讓與或轉售條件**

- 一、 自簽定本契約日起, 買方即為本買賣標的物之產權預定登記名義人。
- 二、 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。
- 三、 符合前款但書規定之買方, 應繳清已屆滿之各期應繳款項, 並提出相關證明文件, 以書面通知賣方, 始得轉讓, 賣方除有法令依據外, 不得拒絕配合辦理, 並買方須依賣方規定辦理。
- 四、 前述之讓與或轉售, 除第二項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間之轉讓免手續費外, 賣方得向買方收取本契約房地總價款(含車位價款) 萬分之\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限) 之手續費。
- 五、 買方應善盡義務, 詳盡告知受讓之第三者有關本契約之內容(含若有辦理室內變更設計之內容), 受讓之第三者應遵守本契約之一切規定, 本轉讓手續以簽認三方讓渡協議書方式辦理, 本契約書內容、標的、價金及原買方已作之設計變更等均不作更換。買方與受讓渡人間若有不屬本契約內容之其他約定, 應由買方及受讓渡人自行負責處理。
- 六、 因買方申請本契約讓與或轉售所衍生之一切相關費用(包含但不限於稅費)應由買方及其受讓渡人雙方自行負責。

七、本戶申請所有權移轉登記時，應依規定申報實價登錄資訊，雙方同意由賣方指定地政士代為辦理；申報時應誠實揭露一切轉讓資訊，買方及其受讓渡人不得拒絕。如因買方或其受讓人提供不實資訊致賣方遭受損失時，讓渡雙方應向賣方負賠償之責。

## **第二十二條 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。

## **第二十三條 稅費負擔之約定**

- 一、土地增值稅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。但買方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記及實價登錄申報之規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定、保險等各項政府或各相關事業單位之費用及因本戶辦理貸款所需之代辦手續費、抵押設定規費及各項附加之稅捐等由買方負擔。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、若因本契約產生之公證費用由買賣雙方各負擔二分之一；如法令沒有明文規定得辦理公證時，其指定公證之一方應負擔全數公證費。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方依第二十三條之一第一項約定，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### **第二十三條之一 買賣雙方其他費用負擔之約定**

#### **一、買方應負擔項目**

- (一)地政士辦理本房地買賣有關之手續費用。
- (二)本契約買方有二人以上時，其代辦手續費、金融機構徵信查詢費等買方所應負擔之相關費用，會因其情形而致費用增加。
- (三)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意自

交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理維護費予賣方：

1.管理維護費每月收費標準暫定如下：

- (1)依各戶房屋權狀登記坪數（不含車位持分面積）計算。
- (2)店舖每月每坪新台幣 70 元整；地上二～十五層住宅每月每坪新台幣 80 元整。平面式汽車停車位每月每位新台幣 600 元整。
- (3)管理維護費用分攤之基準係賣方依本社區共有部分所需基本人力及費用估算，於社區管理委員會成立後，上述收款標準（含機車位管理維護費用）及方式則由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之。

2.於賣方擔任本社區之管理負責人期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施之水費、電費、代理購置相關設備、設備維護與耗材之費用...等），自交屋日起即由買方負擔，全體買方同意自起造人依法提撥之公共基金中，或自本條第一項第三款之管理維護費支用，於本社區管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除前述代管期間所有管理相關費用後，若有餘額無息移交予管理委員會或選任之管理負責人統籌運用之；若有不足，其不足之金額則依區分所有權比例分攤補足予賣方，買方授權管理委員會返還賣方代管期間所代為支付之各項費用。

3.為保障他戶之權益，買方欲進行室內裝潢（修）工程時，應另行繳交裝潢保證金及環境管理維護費，於賣方擔任本社區之管理負責人期間，其環境維護費由賣方收取並開立發票，自本社區管理委員會成立之日起或管理負責人推選之日起，則由社區自行收取並開立收據。

(四)本契約約定應由買方繳交之稅規費、代辦費等，買方應於賣方通知辦理貸款時預先繳付，此項預付代辦費用暫定如下：店舖為新台幣 18 萬元整，住家 2 房為新台幣 16 萬元整，住家 3 房為新台幣 20 萬元整，如有加購車位時則每車另預付新台幣 3 萬元整；一律於交屋時一併結清，多退少補。

二、賣方應負擔項目

- (一)賣方通知書所載之交屋日前之房屋稅及地價稅。
- (二)建物所有權第一次登記登記規費及代辦手續費。
- (三)依公寓大廈管理條例相關規定提列專戶儲存之公共基金。

三、若產權移轉時，公告現值低於賣方前次移轉現值，賣方得依前次移轉現值

申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

四、如有其他未約定之相關稅規、費用，依有關法令及交易習慣定之。

## **第二十四條 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。

## **第二十五條 違約之處罰**

一、賣方違反本契約「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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之        (不得低於百分之十五) 之違約金予買方，但前開應賠償之違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關本契約「付款條件及方式」之規定者，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，但前開沒收之違約金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、依上述第一項、第二項之約定解除契約時，若本契約房地已開始或辦妥產權移轉登記，買方同意應於接獲賣方通知起七日內配合賣方之作業，將本契約房地產權登記予賣方或其指定人；其因此所增加之各項稅規費及罰鍰，概由違約之一方負擔。

六、買賣雙方除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## **第二十六條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收已兌現價款加計法定利息退還買方。

## **第二十七條 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。

## **第二十八條 質押禁止**

除本契約另有約定外，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，其因此所造成賣方及本社區其他買受人之損害應由買方負責賠償。如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貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，買方須負責賣方因而所受之損害賠償責任。

## **第二十九條 連帶責任約定**

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。
- 二、買方應擔保本契約標的物之繼受人（例如：繼承人...等）確實履行本契約。
- 三、若有前二項情形，買方之法定代理人或繼受人視為買方之連帶債務人。
- 四、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約。
- 五、買方為二人以上時，應由買方於簽定本契約時聲明各共有人之權利範圍，以俾作為後續賣方辦理所有權登記之依據。

## **第三十條 基金運用**

- 一、依「公寓大廈管理條例施行細則」之規定，賣方應提列本社區公共基金（上述金額依使用執照核定內容為準）。
- 二、管理委員會應於「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 三、買方及其管理委員會同意不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它款項；同時於賣方移交後，管理委員會或管理負責人應善盡專戶管理之責。

## **第三十一條 特約事項**

- 一、管委會之成立及物管選任：

為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，買方同意遵守「國家藝術館規約草

約」之約定，並同意由賣方召集區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，執行管理本社區點收、保管本社區之共用部分、約定共用部分與各項附屬設施設備，管理委員會未成立或未選任管理負責人前由賣方代管。買方同意自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由賣方全權選任物業管理公司負責本社區之安全警衛及物業管理工作。

## 二、銷售期帶看：

買方同意賣方為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，且於進行銷售過程中，為銷售目的可設置洽談桌椅、事務機器或其他銷售道具等設施（備），使用區域以不妨礙住戶安全逃生動線為原則，並應善盡維護之責及回復原狀；買方不得以任何方式（例買方於區分所有權人大會表決贊成禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，或授權管理委員會禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或贊成要求、同意向賣方收費之相關議案等）向賣方收取任何費用或阻撓。

## 三、買方明確知悉且同意，基於工地安全考量，交屋前除賣方通知並會同驗屋或經賣方同意外，買方不得擅自進入本社區施工區域。若買方未經賣方同意即擅自進入者，賣方得拒絕並排除其參觀，並買方應自負一切安全及法律責任。

## 四、本社區必要公共設施、設備：

(一)本社區地下三層設置有人孔蓋，實際位置以最後主管機關核發竣工圖說為準，若有設置地點位於汽車停車位之樓地板上，各該專用使用權人應配合管理委員會或管理負責人需求，提供社區修繕、清潔、維護時使用。

(二)本社區設有社區管理委員會使用空間室外空調主機、瓦斯遮斷總閘、地下層發電機進（排）氣墩、通風管道進（排）氣墩、消防送水口、污水及雨水人孔蓋...等必要設施。

(三)依消防法規設置之避難器具及緊急廣播喇叭，各住戶不得拆除。

(四)瓦斯管線由瓦斯公司設計施工，依瓦斯公司配管需求，各戶陽台、露台之女兒牆及內外牆面有瓦斯管、瓦斯幹管穿越，各戶由工作陽台至爐具之瓦斯管路徑如經由室內，以明管方式配置，不另包覆。

## 五、賣方所興建之本社區基地「公共開放空間」之人行步道，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人及公寓大廈管理委員會應遵守本項規定並負起維護管理責任，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或

禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

## 六、其他事項

相關法規作業或本社區建造執照要求：

- (一)目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
- (二)本社區一樓店鋪使用用途如有餐廳、店鋪等附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，使用者應自行裝設油脂截留器。
- (三)其他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用本戶專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用本戶專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- (四)日後本社區因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，必須於部分區分所有權人之陽台、露台或約定專用部分裝設相關設備，若因此必須進入或使用本戶時，買方同意須提供管理委員會或管理負責人使用相關設備，不得拒絕。
- (五)使用執照核發時，如其附表有要求加註於本社區規約之事項，或因配合主管機關作組織報備而有調整之需求時，賣方得逕行予以修訂，並直接提交區分所有權人會議討論或管理委員會追認。

## 第三十二條 實價登錄與個人資料提供

- 一、依法令規定，本契約之相關買賣資訊需辦理實價登錄申報，其應登錄內容，買方同意委由賣方指定地政士辦理，代辦手續費由買方負擔。
- 二、地政士應依本契約所載之房地總價款申報，惟買方如將本契約之權利轉讓他人時，應提供買方與受讓人買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用。
- 三、個人資料提供：  
買方同意授權賣方以臨櫃申辦 網路伺服器或其他非自動化之方式處理及利用買方個人資料，並將其提供予下述相關單位：
  - (一)辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
  - (二)業務及工程所需之施工單位。
  - (三)辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
  - (四)辦理實價登錄申報之地政士。
  - (五)辦理自來水、電力、瓦斯、有線電視等名義變更。

(六)執行社區管理事務之管理委員會及物業管理公司。

(七)依稅捐、建管、地政等政府機關要求賣方提示交易資訊。

買方得透過賣方服務專線向賣方請求查詢、閱覽、提供複本、補充、更正或停止蒐集、處理及利用個人資料，但依個資法或其他相關法令之規定，屬賣方為履行契約或執行業務所必需提供買方個人資料者，不在此限。

### **第三十三條 送達處所**

買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知事項，均應以書面按本契約所載之通訊地址（限位於台灣地區）以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或聯絡處所，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。

### **第三十四條 共同承購約定**

- 一、本契約如有共同承購者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方並應指定其中一人（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。

### **第三十五條 合意管轄法院**

因本契約涉訟時，雙方同意以本房地所在地為第一審管轄法院。

### **第三十六條 契約及其相關附件效力**

本契約自簽約日起生效，一式兩份，相關之附件及附圖亦視為本契約之一部分，由買賣雙方各執壹份為憑。買賣雙方同意本契約（含附件及附圖）共計 71 頁，不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

### **第三十七條 未盡事宜處理**

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

## 附件目錄：

附圖：

附圖一 本戶房屋暨車位樓層、編號示意圖

附圖二 約定專用範圍

附件：

附件一 建造執照影本

附件二 土地、房屋及汽車停車位面積標示及總價款

附件三 付款明細表

附件四 信託告知書

附件五 建材設備表

附件六 代刻印章同意書

附件七 國家藝術館規約草約

附件八 個資蒐集告知事項暨同意書

## 立契約書人

買 方:

身分證字號:

戶籍地址:

通訊地址: 同戶籍地址

聯絡電話:

行動電話:

電子郵件:

賣 方: 皇普建設股份有限公司

法定代理人: 蘇永平

統一編號: 81271967

通訊地址: 桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話: (03) 217-1111

不動產經紀業: 海宇國際股份有限公司

法定代理人: 周世凱

統一編號: 83723755

公司地址: 臺北市松山區民權東路 3 段 170 號 4 樓

公司電話: (02) 8712-8888

不動產經紀人:

經紀人證號:

中 華 民 國 年 月 日