

預售屋買賣契約書

(下稱買方)

立契約書人

遠雄建設事業股份有限公司

(下稱賣方)

茲為「遠雄合雅」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：

前言：

一、契約審閱期：

本契約及內政部「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」影本各乙份，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）。

二、除本契約第一條所示之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約內容，或土地、房屋及停車位之位置、景觀、設備等，所作之其他任何書面、口頭說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤。

無其他任何書面、口頭說明或承諾事項；

其他任何書面、口頭說明或承諾事項如下：

上述前言事項經買賣雙方確認無誤

買方簽章：_____

賣方簽章：遠雄建設事業股份有限公司

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 房地標示及停車位規格：

一、土地坐落：

新北市板橋區新興段1172地號等 1 筆土地(下稱本基地)，面積共計4345平方公尺(1314.36坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：(如附件一：房屋平面圖)

同前述基地內「遠雄合雅」(下稱本社區或本建物)編號第 _____ 棟第 _____ 樓第 _____ 戶共計 1 戶(下稱本房屋或本預售屋)，本社區共計323戶，為主管建築機關核准114年5月20日新北市政府工務局之114板建字第00127號建造執照(如附件一--一：建造執照影本)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、數量、規格：

本建造執照圖說編號之停車位共計 314 位。

(一)買方購買之停車位(如附件二：停車空間平面圖)屬：

1. 性質：法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間。

2. 位置：地上 地面 地下第 _____ 層。

3. 型式：平面式 機械式 其他 _____ 停車空間。

4. 編號(依建造執照圖說)、數量：

大車位，編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位。

小車位，編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位。

側邊車位，編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位。

無障礙車位，編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位。

5. 規格：

大車位規格為長5.50公尺，寬2.50公尺，高度2.10公尺。

小車位規格為長5.50公尺，寬2.30公尺，高度2.10公尺。

側邊車位規格為長6.00公尺，寬2.50公尺，高度2.10公尺。

無障礙車位規格為長6.00公尺，寬2.00公尺(二車位中間有緩衝共用空間寬度1.5公尺)，高度2.10公尺。

註：車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

6. 以上停車位 無獨立權狀 有獨立權狀。另含車道及其他必要空間，每單一停車位面積共計 29.82 平方公尺(9.02 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，依第二款之比例計算之(計算方式如第三條第四項停車位面積所示)。
7. 上述買方所購車位前方車道預留公用線架，車位上方預留管路不配線。交屋後由買方自行配線及裝設充電設備，如因充電設備規格未開放充電協定，買方需另行安裝符合開放充電協定之數位控制設備，以符合本社區所設置之能源管理系統(Energy Management System, EMS)計費及管理功能。充電電源由充電專用電錶供應、電費、充電設備相關規範由管理委員會統籌辦理，買方並應自行負擔充電設備之保養維護責任。如買方將充電設備之停車空間出售予第三人時，買方必需通知管理委員會辦理變更並結清使用之相關費用，其供電來源及收費辦法，買方應列入所有權移轉交代。
8. 購買「無障礙停車位」之買方，不論是否具有資格證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利。
- (二)前述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。
- (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 房地及停車位出售面積及認定標準

一、土地面積：

- (一)買方購買本房屋，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為10萬分之___，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25372.05平方公尺(7675.05坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，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)停車位不分配土地權利持分。

二、房屋面積：

(一)本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含如下：

項次	項 目		面積 平方公尺/(坪)	各項面積占本房屋得 登記總面積之比例(%)	備註	
1	專有部分	主 建 物			1. 共有部分 依第四條約 定辦理登 記。 2. 購買停車 位者，依第 三條第四項 計算應有停 車位面積。	
		附 屬 建 物	陽 台			
			中華民國 107/1/1 前已申 請建造執照者	屋 簷		
				雨 遮		
		小 計				
2	共有部分(停車位面積另計)					
	共 計			100%		

三、面積誤差之找補：

前二項土地、房屋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。

四、停車位面積(不具獨立權狀之停車空間)：

(一)本社區停車位之面積(含車道及其他必要空間)：

1. 總面積共計 9274.41 平方公尺 (2805.51 坪)。

2. 每單一停車位之面積為 29.82 平方公尺(9.02 坪)，
占出售停車位共有部分總面積 311 分之 1。

3. 計算方式如下：

(1)社區共有部分總面積 22621.31 平方公尺(6842.95 坪)

(2)停車空間總面積 9274.41 平方公尺(2805.51 坪)

①停車格總面積 4283.3 平方公尺(1295.70 坪)

②車道及其他必要空間總面積 4991.11 平方公尺(1509.81 坪)

(3)本社區停車空間總面積占共有部分總面積比例：

$$\frac{9274.41}{22621.31} = 41\%$$

(4)每單一停車位面積：停車空間總面積除以可售車位總數

$$\frac{9274.41}{311} = 29.82 \text{ 平方公尺}(9.02 \text{ 坪})$$

(5)每單一停車位占社區共有部分總面積之比例：以停車空間總面積占社區共有部分總面積比例，除以可售車位總數，
即 41% / 311 = 0.13%

(二)上述停車空間面積係按賣方所規劃出售之全部停車位數量之比例計算。

(三)停車空間面積依買方所購停車位數量計算應有持分面積；未購停車位者已充份認知本契約面積不含停車空間面積，對停車空間無使用管理權。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

一、共有部分項目：

本房屋(或本社區)共有部分項目，包含第三條第四項所述不具獨立權狀之停車空間，及下列共有部分項目：

(一)全區共有部分：

1. 地下六層：進風/排風機房、消防機房、汙水機房、雨水回收泵浦/噴灌機房。
2. 地下五層：進風/排風機房。
3. 地下四層：進風/排風機房、機房。
4. 地下三層：進風/排風機房、機房、編號233號汽車停車位、汽車車道。
5. 地下二層：進風/排風機房、機房（垃圾暫存室）、社區車位、編號308、309號汽車停車位、汽車車道。
6. 地下一層：進風/排風機房、電信機房、機房、電錶室、台電配電場所、受電箱、消防中繼機房/消防水箱、發電機房、機車停車空間、機車車道、社區車位、汽車車道。
7. 地上一樓：梯廳、管理委員會使用空間、社區公用空間、防災中心、管道間、廁所、電梯、停車場進氣管道。
8. 地上二樓：管理委員會使用空間、社區公用空間、走廊、廁所、外廊、電梯、走道、管道間。

(二)A棟共有部分（含店舖S1~S7）：

1. 地下六層至地下一層：梯廳/電梯/樓梯間/管道間。
2. 地下六層：A棟水箱
3. 地下一層：機房/電梯機坑。
4. 地上一樓：排煙室/電梯/樓梯間/管道間。
5. 地上二樓：梯廳/排煙室/電梯/樓梯間/管道間、水錶箱。
6. 地上三樓至地上二十四樓：梯廳/排煙室/電梯/樓梯間/管道間、水錶室。
7. 屋突一、二、三層。

(三)B棟共有部分(含店舖S8~S15)：

1. 地下六層至地下一層：梯廳/電梯/樓梯間/管道間。
2. 地下六層：B棟水箱、泵浦機房。
3. 地下五層：B棟水箱。
4. 地下一層：機房/電梯機坑。
5. 地上一樓：排煙室/電梯/樓梯間/管道間。
6. 地上二樓：梯廳/排煙室/電梯/樓梯間/管道間、水錶箱。
7. 地上三樓至地上二十四樓：梯廳/排煙室/電梯/樓梯間/管道間、水錶室。
8. 屋突一、二、三層。

及其他依法令應列入共有部分之項目()。

二、共有部分總面積(不含停車空間總面積)：

本社區共有部分總面積計 13346.9 平方公尺(4037.44 坪)：

(一)全區共有部分：總面積 5535.59 平方公尺(1674.52 坪)。

(二)A棟(含店舖S1~S7)共有部分：總面積 3953.84 平方公尺(1196.04 坪)。

(三)B棟(含店舖S8~S15)共有部分：總面積 3857.47 平方公尺(1166.88 坪)。

三、共有部分面積分配比例計算(不含停車空間總面積)：

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：或以其他明確的計算方式列明)，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。

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、前款之土地面積、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。

四、本條有關土地或房屋(主建物、附屬建物、共有部分)面積之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位。

第 六 條 契 約 總 價

一、本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整(如附件三：付款明細表)。

(一)土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二)房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

項次	項 目		金 額 (新台幣)	備註	
1	專有 部分	主 建 物	__仟__佰__拾__萬__仟元整	本附屬建物除陽台 外，其餘項目不得 計入買賣價格。	
		陽 台	__仟__佰__拾__萬__仟元整		
		附屬 建物	中華民國 107/1/1 前 已申請建造執照者		屋簷
					雨遮
小 計		__仟__佰__拾__萬__仟元整			
2	共有部分(不含停車位價款)		__仟__佰__拾__萬__仟元整		
	合 計		__仟__佰__拾__萬元整		

(三)停車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。

二、本契約總價款買方同意分為：

(一)自 備 款 部分計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整；

(二)銀行貸款部分計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

兩種方式並依第七條約定之付款條件給付。

第 六 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。

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 台灣土地銀行 (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。(如附件三-一：信託告知書影本)。

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。

二、本預售屋以台灣土地銀行價金信託方式辦理(如附件三-一：信託告知書影本)。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意。

買方簽名：_____ (簽名)

第七條 付款條件

一、本契約買賣總價款買方同意按附件三付款明細表所載金額、時間及付款方式如期給付。

(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。但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，買方同意一次給付。

(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。

二、付款時間：

買方同意於接獲賣方繳款通知七日內，自行向賣方指定之付款地點或銀行專戶，以現金或即期票據一次給付。

第七條之一 貸款約定

一、辦理貸款：

(一)第六條契約總價內之部分價款(銀行貸款部分)，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，買方同意另行簽立自辦貸款確認書，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)買方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，應與承貸金融機構共同簽立賣方所提供之撥款委託書予賣方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、賣方或賣方指定之地政士將抵押權設定他項權利證明書交付承貸金融機構後，由賣方直接向承貸金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶。

(三)買方應簽立與銀行貸款金額同額之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳銀行貸款之取得外，不得移作其他用途。賣方應於買方繳清本契約所載之銀行貸款後，將擔保本票返還買方。

二、貸款不足額：

第一項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額依下列方式處理：

(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30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。

第七條之二 貸款撥付

本契約有前條辦理貸款約定者，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前條貸款予賣方。

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。但前述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：
 - (一) 本契約地下層共六層，總面積 15639.3 平方公尺 (4730.89 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，其餘面積 9274.41 平方公尺 (2805.51 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停車位承購戶。
 - (二) 地下層六層停車空間，共規劃設置汽車停車位311位供購買停車位者使用(其中地下三層編號247、248號共計2位為無障礙汽車位)，購買者已充份了解確認能符合需求而購買。

(三)本契約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。買方並同意以本項約定為分管之意思表示，不另立協議，買方同意配合。

購買停車位者，並同意無償提供地下一至三層車道予訪客停車位者通行使用。

(四)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。

(五)本契約地下層(如附件五~五-二：地下一層~地下三層之平面圖)：

1. 地下一層設置機車停車位共計327位，由全體區分所有權人共同持分及使用(其中15、16、17、18號共4位為無障礙機車位及68、69、70、71號共4位為公共電動機車充電車位)。

2. 地下一層社區車位2位、地下二層社區車位5位(其中1車位規劃為垃圾車位)、第308、309號汽車位及地下三層第233號汽車位，共7位社區車位及3位法定汽車停車位由全體區分所有權人共有及使用(其中地下二層編號257號及258號正後方社區車位設置公共充電設備)。

3. 上述1至2項設備之使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。

(六)本社區汽(機)車充電停車位之充電設備，依賣方建置之設備為準。

二、法定空地：

(一)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，其使用方式依本契約及「遠雄合雅規約草約」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)本建物法定空地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。法定空地上之防災通道兩側及開放空間部分(如附件四：地上一樓平面圖)，並不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔。

三、屋頂平台及突出物、外牆：

(一)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。

(二)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週邊設置相關標示及廣告物。買方同意本社區命名為「遠雄合雅」，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「遠雄合雅」及賣方所屬之公司名稱、標誌。

(三)地上一樓店舖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。

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。

五、共有部分：

本社區之共有部分買方同意由「遠雄合雅管理委員會」(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，買方不得以任何理由占有使用或增建。買方並同意遵守「遠雄合雅規約草約」之約定(如附件八：遠雄合雅規約草約)，如有違反規約草約者，賣方或管理委員會得逕為拆除，回復原狀費用由違規方負擔。

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(如附件七：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。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已於民國114年8月18日開工，應於民國119年6月30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、賣方如逾前項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。

第十二條 建築設計變更之處理

- 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，以不影響上下層樓及施工進度為原則，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。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意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，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。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、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：

- (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、房屋所有權移轉登記

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。
- (三)前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條所有權移轉相關之辦理事項，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。

六、買方同意由賣方代刻買方之印章一枚保管及使用，賣方應於交屋時返還；買方同意以本契約(條項)為授權之意思表示，不另立授權書。上述印章賣方僅得使用於下列相關用途，否則賣方應自負法律責任：

- (一)本契約房地所有權移轉登記使用用途及貸款、抵押權設定登記之申

請或變更。

(二)相關稅捐申報。

(三)自來水、電力、電信、瓦斯之申請或變更。

(四)地政士辦理實價登錄之申報。

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。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)買方繳清所有應付未付款(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，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡(房屋保固服務書)、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稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書或交屋證明文件，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，並簽立有關交屋之各項文件予賣方，否則賣方不負遲延、保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於賣方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(含當棟公共電費)、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、本社區共有部分之管理費用，係賣方依管理本社區共有部分所需基本人力及費用估算，至於額外加值服務項目，則由社區視需求再加價收取運用。

六、買方未全部履行本契約各項義務前，本房屋之占有權仍屬賣方，除賣方通知之驗屋日時，買方不得以任何理由要求進入本房屋或本建物，或遷入、裝修、施工，如有違反時，買方應自負法律責任。

七、買方交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應回復原狀並負損害賠償責任。

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、共有部分、公共基金之點交

(一)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。

(二)本社區公共基金依據公寓大廈管理條例第十八條規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收公共基金之證明；於公寓大廈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。

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

(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…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或房屋保固服務書予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 特別約定事項

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「遠雄合雅規約草約」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，執行管理本社區及點收、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：

買方同意賣方於進行銷售過程中，可帶看本社區各項公共設施及空間，並設置洽談桌及建築模型，使用區域以不妨礙住戶安全逃生動線為原則，並應善盡維護及回復原狀。

三、本社區必要公共設施、設備：

- (一)地下六層部分停車位及車道設有人孔蓋。
- (二)地下三層編號248號車位平頂設有廢水管路。
- (三)地下二層社區車位平頂設有污廢水管路、垃圾暫存室排氣風管。
- (四)地下一層社區車位平頂設有污廢水管路。
- (五)地上一樓設有管理委員會使用空間/社區公用空間/防災中心的空調室外主機/全熱交換器進排風口/排油煙風管出口、公共廁所排氣出口、消防排煙進排風口(百葉)、地下層發電機進、排氣墩(百葉)、送油口、地下層發電機廢氣排煙管出口、地下層發電機油箱透氣管出口、地下層停車空間進、排氣墩(百葉)及天然瓦斯減壓站(總遮斷閥)、自設污水陰井(人孔)、自來水總表、消防送水口及裝置。
- (六)地上一樓夾層設有消防排煙進排風機/風管/風口(百葉)。
- (七)地上二樓設有管理委員會使用空間/社區公用空間的全熱交換器進排風口/公共廁所排氣出口、消防排煙進排風機/風管/風口(百葉)、消防緩降機。
- (八)地上三樓設有消防排煙進排風機/風管/風口(百葉)。
- (九)屋突一層設有公共廁所排氣出口、消防測試出水口、消防排煙進排風機/風管/風口(百葉)、污廢水系統吸氣閥、透氣墩、排氣口。
- (十)屋突二層設有梯間空調室外主機、消防排煙進排風機/風管/風口(百葉)。
- (十一)依消防法規設置之消防設備，各住戶不得拆除。
- (十二)依建築技術規則建築設備篇第79條規定，本社區建築物燃氣設備之燃氣供給管路(即廚房爐具之瓦斯內管線)應以明管方式設

置。

(十三)上述(一)至(十)各款設備之使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。

四、其他事項：

(一)相關法規作業要求：

1. 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。
2. 本社區水表、電表設置於各樓層公共空間，自來水及台電公司工作人員需定期進入社區各樓層執行抄表、校正或維護修繕等事宜，管理委員會或區分所有權人應配合辦理。
3. 本社區一樓店舖使用用途如有：餐廳、店舖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。
4. 他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其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，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
5. 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，或因配合向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追認。

(二)建造執照加註事項：

1. 本建築物裝飾性構造物應由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，且相關維護計畫應納入公寓大廈規約，並列入管委會點交項目及產權移轉交代事項。
2. 本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，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。
3. 高層建築物燃氣設備空間，請依內政部101年9月28日台內營字第1010808746號函辦理，列入產權移轉交代事項。
4. 樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用，列入產權移轉交代事項。

5. 公寓大廈外牆磚及飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少

應檢視1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1個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、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。

(三)新北市政府交通局函(新北交規字第1131529605號)：

1. 本案經開發單位評估停車供給已可滿足停車需求，基地停車需求應確實內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加供給，不得向本局申請設置路邊停車。
2. 未來倘本府有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於週圍道路鄰接退縮空間之需求時，應予配合。

(四)新北市政府函(新北府城更字第11346133221號)：

1. 本案申請黃金級綠建築、黃金級智慧建築、無障礙設計獎勵(第二級)、耐震設計獎勵(第三級)，實施者應依與本府簽定之協議書內容辦理：
 - (1)實施者應於核准使用執照前依與本府簽訂之協議書所載數額繳納保證金予新北市政府都市更新處保管金專戶，繳納完成始得核發使用執照。另實施者分別各提撥管理維護基金，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。
2. 本案留設人行步道部分，皆屬公共使用空間，應提供不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，後續後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。另實施者應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護基金，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

第十九條 約定專用、約定共用事項

買方同意如下事項並另行簽訂約定專用同意書(如附件六：約定專用同意書)。

- 一、本社區地上一樓S2、S3、S5、S6、S10、S11、S12戶之法定陽台(如附件六-一：地上一樓約定專用平面圖)，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於法定陽台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。

本社區地上二樓A1、A2、A3、A5、A7、A8、B2、B3、B5、B6戶及地上三樓A6、B1、B7、B8之戶外露台(如附件六-二~六-三：各樓層之約定專用平面圖)，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外露台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 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房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方如欲將本契約之權利讓與或轉售他人時，必須就區分所有部分之土地、房屋及停車位及共有部分之土地、房屋等全部標的物一併移轉不得分離。
- 五、買方如將本契約之權利讓與或轉售他人時，應提供買方與受讓人之買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用。

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約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記及辦理銀行貸款所需之規費、印花稅、契稅、代辦手續費(含實價登錄)、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，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 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，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15)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，賣方得沒收依房地總價款百分之____(最高不得超過百分之15)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項之請求外，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、個人資料提供：

(一)買方同意賣方得基於不動產服務(包括款項收取、客戶工程變更、不動產設計變更通知作業、對保及銀行貸款、驗屋作業、產權過戶、交屋作業、區權會召開、管委會成立、社區管理、保固修繕、售後服務)及客戶管理之目的，經由買方、辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構、辦理產權移轉登記、銀行貸款作業及實價登錄申報之地政士、辦理實價登錄申報之代銷公司、辦理室內設計變更、驗屋、交屋及驗收作業之營造或代驗公司、辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司及瓦斯公司、執行社區管理事務之管理委員會或物業管理公司、其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關取得買方之個人資料，其類別包括辨識個人者、政府資料中之辨識者、個人描述、財務交易、約定或契約等。

(二)為維護買方的隱私及個人資料之安全，遠雄建設事業股份有限公司承諾將恪遵個人資料保護相關法令之規定，僅於履行買賣契約之目的內，於上開目的存續期間，在台灣地區以自動化機器或其他非自動化之方式蒐集、處理及利用您所提供的個人資料(個人資料之類別)，並將您的個人資料提供予下列單位，以利相關作業之進行：

1. 辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
2. 辦理室內設計變更、交屋及驗收作業之營造或代驗公司。
3. 辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
4. 辦理實價登錄申報之代銷公司或地政士。
5. 辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司、瓦斯公司。
6. 執行社區管理事務之管理委員會或物業管理公司。
7. 其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關要求提供時。

(三)買方得隨時透過本公司客服專線(0800-033-666)或聯絡信箱

(service@farglory.com.tw) 請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、刪除或停止蒐集、處理及利用您的個人資料，我們將立即為您處理，若您不願意提供您的個人資料，本公司將可能無法提供您完整的服務。

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 通知送達、附件效力及契約分存

一、通知送達：

(一)履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時(包括拒收)，均以第一次招領之日期視為送達。

(二)賣方除本條第1款外，得以手機簡訊或電子郵件等電子方式為之；通知事項均以本契約所載之買方行動電話或電子信箱為準，如有變更或無法收受之情形時，買方應立即通知賣方，否則如有無法送達、收受時，均以賣方第一次通知送達日期視為買方已受送達並審閱完畢。

二、附件效力：本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、契約分存：本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。本契約正本一式貳份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

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。

附件：

一、房屋平面圖

一-一、建造執照影本

二、停車空間平面圖

三、付款明細表

三-一、信託告知書影本

四、地上一樓平面圖

四-一、地上一樓夾層平面圖

四-二、地上二樓平面圖

四-三、地上三樓平面圖

四-四、屋突一層平面圖

四-五、屋突二層平面圖

五、地下一層平面圖

五-一、地下二層平面圖

五-二、地下三層平面圖

五-三、地下六層平面圖

六、約定專用同意書

六-一、地上一樓約定專用平面圖

六-二、地上二樓約定專用平面圖

六-三、地上三樓約定專用平面圖

七、建材設備表

八、「遠雄合雅」規約草約

前述契約本文及附件，業經買方仔細審閱並無疑義，爰簽名(或蓋章)於後及各附件，謹予確認。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

行動電話：

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：遠雄建設事業股份有限公司

法定代理人：趙 文 嘉

統一編號：04673318

通訊地址：台北市信義區基隆路1段200號16樓

連絡電話：(02)27239999

不動產經紀業：遠雄房地產發展股份有限公司

經 紀 人：

營 業 員：

中 華 民 國 年 月 日