

新都市都市更新契約注意事項

鑒於辦理都市更新時，無論實施方式為何，民眾與實施者間因許多不確定，致互不信任，以致都市更新整合困難。為協助雙方溝通，保障民眾之權益，並加速整合速度，爰擬訂本都市更新契約注意事項提供民眾參考。

壹、都市更新契約簽訂前提醒事項

提醒民眾簽訂契約前應先考量下列重要事項：

一、實施者身分：

所有權人應確認實施者（契約之乙方）之身分，係為建設公司、營造公司、建築經理公司等何者？一般建案之完工案例？過去是否曾發生難以解決之糾紛？是否有參與都市更新之經驗？協力廠商（營造廠、都市更新顧問公司、建築師）之經驗與能力？等等。所有權人應參考上述事項自行決策是否能信任乙方，並與乙方合作參與都市更新案。

二、都市更新實施方式（分配方式）及相關權利義務：

所有權人須確認實施者提出之實施方式係為協議合建或為權利變換？如實施方式為協議合建，所有權人需簽訂契約始能確定其參與義務及分配權益，並應配合出具事業計畫同意書等法定書件，所有權人更新後分配權益悉依契約約定內容為準；如實施方式為權利變換，所有權人即使不簽訂契約或不出具事業計畫同意書，依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等法令規定，以及都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，所有權人仍有分配更新後價值及選配更新後房屋及汽車位之權利，簽訂契約係為加強甲乙雙方之合作關係並約定其他法無明定之細節。

三、容積獎勵及容積移轉相關權利義務：

所有權人應確認實施者擬申請之容積增額項目及額度，並確定其分配方法。容積增額項目一般有都市更新獎勵、都市計畫獎勵、容積移轉等。容積增額項目均有其法令依據並可能產生不同程度之成本，實施者應向所有權人詳細說明。

貳、都市更新契約內容注意事項主文

本注意事項具有下列特性，請民眾參考採用前注意：

1. 本注意事項僅提供由實施者出資之一般都市更新模式，其他類似更新會之模式，由於出資者、權利義務關係較不相同，故不建議參採用本注意事項。
2. 本注意事項之內文及範例文字並無強制性質，民眾與實施者簽訂契約仍須依個案特性審慎評估並適宜調整或增刪內容。
3. 如簽約後有履行上有疑義或產生難以協調之糾紛，仍須依循司法途徑（民事訴訟）處理。

以下說明都市更新契約應包含之主要項目及其要旨，為方便說明，以下以「甲方」代表簽約之更新前土地及其地上物所有權人，以「乙方」代表實施者，另方框內為契約範例文字參考。

一、契約目的

- (一) 簡要敘明契約簽立之目的，契約由乙方統一提出，故甲方可要求適當的審約期。

範例文字：

甲、乙雙方為完成都市更新事業(以下稱本案)，議定下列條款，以資共同遵守。本契約於中華民國○年○月○日經甲方攜回審閱○日。

二、更新標的

- (一) 約定更新單元範圍。如更新單元範圍於簽約後有增減情形，甲方之權益應有相對應之保障，建議可約定更新單元範圍除何種情形下不得變更，或約定甲乙雙方應另行協議處理。

範例文字：

1. 本案更新單元範圍包含新北市○區○段○小段○地號等○筆土地，土地面積共○m² (約○坪)，實際範圍以主管機關核定之更新單元範圍為準。
2. 契約簽訂後，除經主管機關審議要求調整更新單元範圍外，其餘如有更新單元範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。

- (二) 說明更新單元範圍內甲方擁有之不動產產權，如有違章建築或其他土地改良物，應一併敘明以確認甲方全部不動產均同意參與更新案。

情形一（屋地同人）範例文字：

甲方提供其所有土地、地上物參與本案，包含○區○段○小段○地號土地（持分比例○分之○）、同段○建號房屋（持分比例○分之○），實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

情形二（屋地不同人）範例文字：

甲方提供其所有土地或地上物參與本案，包含○區○段○小段○地號土地（持分比例○分之○）或同段○建號房屋（持分比例○分之○），實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

三、實施方式與建築規劃

- (一) 約定實施者、起造人及都市更新實施方式。如以權利變換方式實施，建議以實施者為起造人，可簡便建築執照申請程序（都市更新條例§34）；如以協議合建方式實施，則起造人得以雙方協議內容為之。

情形一（權利變換方式實施）範例文字：

雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由乙方擔任實施者及起造人，以權利變換方式實施。

情形二（協議合建方式實施）範例文字：

雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由_____擔任實施者及_____擔任起造人，以協議合建方式實施。

- (二) 為避免甲乙雙方資訊不對稱，應約定乙方提供建築規劃內容予甲方參考之義務，但建築規劃實際定案內容仍以主管機關核定實施內容為準。契約簽訂後至主管機關核定前，建築規劃內容如乙方有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且應保障甲方選配單元及汽車位之價值，並取得甲方同意；如變動內容係配合主管機關審議要求，則甲、乙雙方均須配合。

範例文字：

1. 更新後建物預定採○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，但建築規劃實際定案內容，以主管機關核定實施內容為準。
2. 建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且調整內容如涉及甲方更新後選配單元及汽車位價值之調整，乙方應取得甲方同意。
3. 建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議要求，甲、乙雙方均須配合。

四、信託管理或保證金約定

- (一) 信託管理為近十年來興起之不動產開發管理方式，甲乙雙方以簽訂信託契約、辦理信託登記之方式，將甲方不動產及乙方資金交由信託專戶專案管理，可以確保土地所有權人之土地於更新過程中不被其他因素查封、假處分，亦可確保乙方資金按時到位並專款專用。
- (二) 約定信託管理，建議有下列事項之約定
 1. 簽訂信託契約時點及辦理信託移轉登記應交付文件。
 2. 信託相關費用原則由乙方全額支付，倘實施方式為權利變換，該費用得納入共同負擔。
 3. 都市更新契約及信託契約建議約定「不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押」。

範例文字：

為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由乙方指定信託機構依信託契約內容執行信託管理。於事業計畫報核後，乙方應訂期限邀集本案所有權人審閱信託契約並簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方，信託相關費用由乙方全額負擔（如實施方式為權利變換，信託相關費用得納入共同負擔）。信託契約應符合以下內容：

1. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。
2. 信託契約應包含未完工程之處理機制。
3. 甲方以折價抵付方式負擔共同負擔費用，信託契約應約定本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。

五、甲方協助義務及產權保證

(一) 甲方資料提供義務

1. 一般為契約簽訂時需出具擬訂事業計畫同意書、身分證影本。另以權利變換方式實施者，於更新後選配單元確定時，甲方需出具權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書；以協議合建方式實施者，甲方需簽具相關選配證明文件。

情形一（權利變換方式實施）範例文字：

1. 本契約簽訂時，甲方應一併出具都市更新事業計畫同意書、身分證影本予乙方。
2. 於本案更新後選配單元確認後，甲方應出具權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書。

情形二（協議合建方式實施）範例文字：

1. 本契約簽訂時，甲方應一併出具都市更新事業計畫同意書、身分證影本予乙方。
2. 甲方應簽具相關選配證明文件。

2. 如為協議合建方式實施，於申請建築執照時，甲方需配合簽具土地使用權同意書。

範例文字：

於本案請領建築執照時，甲方並應簽具土地使用權同意書予乙方。

3. 乙方如要求甲方提供其他文件，應事先向甲方說明文件使用時機及使用效果。

(二) 甲方協助作業義務

1. 甲方擁有之建築物如屬非合法建築物，因無建物登記謄本或合法房屋證明可稽，依作業規定須以實際測量結果為準納入都市更新報告書中，故甲方有配合測量作業之義務。

範例文字：

甲方土地上之其他土地改良物，須配合辦理測量作業，並由乙方將測量結果納入事業計畫報告書中。

2. 為辦理都市更新計算更新單元法定容積，如甲方土地涉及土地使用分區未分割情事，甲方應配合辦理土地使用分區逕為分割事宜；如為辦理都市更新，僅需納入部分土地，涉及分割甲方土地情事，甲方得配合辦理分割申請作業。

土地使用分區未分割情形之範例文字：

甲方所有同一筆土地包含不同使用分區時，甲方應配合辦理土地使用分區逕為分割作業。

納入土地未分割情形之範例文字：

乙方為辦理都市更新，僅需納入甲方所有同一筆土地之部分土地，甲方得配合辦理分割申請作業。

(三) 甲方產權保證義務

1. 如實施方式為協議合建，甲方應確保於簽訂契約後，無產權異動情形，如有租約或設定負擔，應負責清理。

情形一（買賣）範例文字：

甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、設定抵押權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉或設定抵押權以外之他項權利，應事先取得乙方同意。

情形二（租賃）範例文字：

甲方土地上如有租借關係、設定負擔或限制登記等情事，甲方均應於○【時點】前負責清理完成。

2. 如實施方式為權利變換，依都市更新條例§37~§41 及都市更新權利變換實施辦法§7，對於租賃、不動產役權、抵押權、典權、地上權、他人合法建築物、他人舊違章建築物等有相關協議清理或轉載於更新後房地之規定，依規定辦理即可。

情形一（買賣）範例文字：

甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、新設定不動產役權、抵押權、典權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉、同意他人興建合法建築物、設定地上權、農育權者，應事先取得乙方同意。

情形二（租賃）範例文字：

甲方土地上如有租賃關係、有償地役權，應於○【時點】前負責清理完成；甲方土地上如有他人合法建築物、地上權、永佃權、耕地三七五租約等情事，甲方應於乙方擬訂權利變換計畫前與該權利人協議處理，協議不成者由乙方估定該等權利占甲方土地價值之比例分配予該權利人。甲方土地上如有他人舊違章建築物，甲方應協助乙方擬訂處理方案，並由乙方納入權利變換計畫書中。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

（一）分配原則

1. 此為約定甲方更新後之分配權益（稱為「甲方應分配價值」），如以協議合建方式實施，則約定坪數計算方法及汽車位計算方法，惟因協議合建係依雙方合議結果為主，相關計算方法並無制式格式，乙方應詳列計算式並清楚告知甲方。另因都更案可能受申請之獎勵項目、額度有所變動，乙方應主動告知甲方，甲方亦應注意分配權益是否隨之改變。

範例文字：

1. 甲方應分得之房屋產權面積約定如下：○（詳列計算式...）
2. 甲方應分回之汽車位數約定如下：○（詳列計算式...）
3. 上述分配價值如因主管機關審議調整，乙方應主動告知甲方。

2. 以權利變換方式實施，可約定以權利變換計畫核定內容為準。若雙方另有協議者，甲方應分配價值得採權利變換核定內容或以雙方協議內容二者擇優辦理。

範例文字：

甲方應分配價值：本案權利變換範圍內更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按甲方更新前權利價值比例計算甲方應分配價值，實際內容以主管機關核定結果為準。若雙方另有協議者，甲方應分配價值得採權利變換核定內容或以雙方協議內容二者擇優辦理。

(二) 選屋原則

1. 於選配期間，乙方應提供完整之更新後建築物設計平面圖及各戶、各車位價格表予甲方。若實施方式為權利變換，依權利變換實施辦法§11 規定，應訂定 30 日以上之期限供土地所有權人及權利變換關係人辦理分配位置之申請。

範例文字：

乙方應訂 30 日以上之期限通知甲方申請選配更新後房屋及汽車位，於通知時乙方應一併提供更新後建築物完整建築平面圖及各戶、各車位價格表予甲方。

2. 為維持所有權人間選配更新後建築物及車位之秩序，得約定相關選配原則。

情形一範例文字：

原店面所有權人得依原位次優先選配更新後店面。

情形二範例文字：

原面向○之建物所有權人得優先選配更新後面向○之建物。

3. 為維護全部所有權人及實施者分得更新後建築物之權益，得另增加約定所有權人實分配價值之上限。

範例文字：

甲方實分配價值不得超過甲方應分配價值之正負○%，且以選配整戶及整車位為原則，但因乙方建築規劃因素致甲方違反前述比例時，不得視為甲方違約。

4. 約定更新單元內所有權人重複選配、未表達選配意願或超額選配之處理方式。

重複選配範例文字：

本案各權利人如有重複選配房屋或汽車位情形，以公開抽籤方式辦理。

未表達選配意願範例文字：

逾時未提出選配申請者由乙方代表代為抽籤。

超額選配範例文字：

如所有權人於應分配外多選配房屋或汽車位，與其他所有權人之應分配所選配房屋或汽車位重複，應分配者優先選配，不以抽籤方式處理。

(三) 找補原則及時點

1. 甲方應分配價值與實分配價值之差額計算，如實施方式為權利變換，以釐正權利變換結果圖冊記載內容為準。

範例文字：

1. 差額價金計算：甲方應分配價值與甲方實分配價值之差額，俟本案釐正權利變換結果圖冊核定後確定。
2. 差額價金繳領期限：差額價金確定後，由乙方通知甲方自通知驗收接管日起 30 日內繳領差額價金，甲方並應簽具領據予乙方。

2. 如實施方式為協議合建，契約中應有明確之計算方法約定。

範例文字：

1. 房屋差額價金：以甲方分得房屋產權面積乘以○【房屋單價】得到甲方分得房屋價值後，再扣除甲方選配房屋價值後計算之。
2. 汽車位差額價金：以甲方分得汽車位數乘以○【汽車位單價】得到甲方分得汽車位價值，再扣除甲方選配汽車位價值後計算之。
3. 如更新大樓房屋實際登記面積與選屋協議書記載房屋面積有差異，雙方同意以實際登記面積計算找補金額，由乙方通知甲方自通知日起○日內以現金找補差額價金，並簽具領據予乙方。

七、騰空點交更新前房地

為使更新工程順利進行，甲方應依乙方通知之騰空點交期限及方法，完成騰空點交作業。

權利變換方式實施之範例文字：

權利變換計畫核定公告期滿後，由乙方公告並以書面方式通知甲方於 30 日內自行遷移及拆除，乙方並應訂 2 個月以上之預定拆遷日。預定拆遷日屆至時，如甲方未自行拆除或有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

協議合建方式實施之範例文字：

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方自通知日起○日內騰空點交其所有土地及地上物予乙方拆除整地（以下稱騰空點交）。甲方騰空點交時如有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

八、租金補貼

- (一) 約定每月租金補貼額度及補貼期間。
- (二) 每月租金補貼額度，可參考不動產估價師調查結果定之。

範例文字：

1. 乙方應於甲方更新前房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金（新臺幣○元/月×3），供甲方辦理租房使用。
2. 乙方應自甲方更新前房地騰空點交之日起至甲方完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣○元，並以○個月為一期，於每期第 1 個月第○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。

九、工程施工

- (一) 約定由乙方全權負責更新工程並負擔相關責任。

範例文字：

乙方全權負責申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位交屋作業完成時解除。

- (二) 乙方應依建材設備表所載建材施工，非經甲方同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備。

範例文字：

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，非經甲方同意不得變更主體構造或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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。乙方更換建材設備，應將更換前後之建材品牌型號、施作位置告知甲方。

- (三) 乙方應於建造執照核准後，於一定期間內完工，完工日係指使用執照核發日。

範例文字：

乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、相關主管建築機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

- (四) 建議乙方對甲方之交屋可另訂有適當保固期間之約定。

範例文字：

自交屋作業完成日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等）負責保固○年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固○年。接管時乙方應出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

十、交屋作業

(一) 應約定甲方選配房屋及汽車位之交屋期限及驗收方法。

情形一範例文字：

乙方應於領取更新大樓使用執照後 6 個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。

情形二範例文字：

甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求照價賠償。

情形三範例文字：

甲方就分得房屋及汽車位完成驗收後，須簽認交屋切結書予乙方，若甲方未於乙方通知期限內出面辦理交屋事宜，視為甲方選配戶及汽車位無瑕疵已完成交屋作業。

(二) 更新大樓之公共設施部分，統一由管理委員會辦理交屋驗收作業，甲方不得以公共設施未交屋為由拒絕辦理選配戶及汽車位之交屋作業。公共設施之交屋驗收方法可參考內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本。如委託專業機構協助公共設施測試驗收作業，應預為約定費用負擔人。

情形一範例文字：

乙方應擔任更新後建築物共用部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。

情形二範例文字：

乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人協議為之，乙方並通知相關主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十一、更新後建築物產權登記

- (一) 更新後建築物取得使用執照後，如實施方式為協議合建，由乙方及信託機構申辦產權登記，如須甲方配合出具文件，甲方應配合辦理。

範例文字：

本案取得使用執照、所有權人選配戶驗收交屋及差額價金找補後，由乙方申請更新後建築物產權登記。甲乙雙方應提供必要文件予乙方指定之地政士全責辦理申報稅捐及產權登記相關事宜，如因一方遲繳文件致各項稅費增加或產生罰鍰(滯納金)時，由遲繳之一方負擔。

- (二) 更新後建築物取得使用執照後，如實施方式為權利變換，由乙方辦理釐正權利變換結果圖冊，並由主管機關囑託地政事務所依結果圖冊辦理產權登記。

範例文字：

本案取得使用執照、完成釐正權利變換結果圖冊後，由乙方向主管機關申請囑託權利變換登記。

- (三) 如以權利變換方式實施，而甲方應繳納差額價金而未繳納，乙方得報請登記機關加註限制移轉字樣。(依都市更新權利變換實施辦法§26)

範例文字：

如甲方應繳納差額價金而未繳納，其獲配之土地及建築物乙方得報請登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣，於甲方繳清差額價金後，乙方應立即通知登記機關辦理註銷。

十二、稅費負擔

- (一) 甲方於更新案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。
- (二) 依都市更新條例§46 規定參與都市更新得享有之地價稅、房屋稅減免，以及參與權利變換得享有之土地增值稅及契稅減免，乙方應代為申請。

- (三) 因參與都市更新事業而產生之營業稅、所得稅、土地增值稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費，均應由各該納稅義務人負擔或於契約中明確約定費用負擔人。
- (四) 甲方於選配戶及汽車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該戶及汽車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用。

十三、 契約效力

契約自簽訂時生效，得約定契約解除之情形，避免乙方無力整合時，已簽約之甲方無法與乙方解除契約。契約應解除或得解除之情形，得因應個案性質由甲乙雙方協議增加或減少項目。

範例文字：

本約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本契約失其效力。本契約失效後 30 日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書件返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

1. 至○年○月○日止，乙方仍未與本案私有土地及合法建築物所有權人超過○分之○、及其面積超過○分之○簽訂契約或取得其事業計畫同意書。
2. 本案事業計畫遭主管機關撤銷。
3. 本契約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方以書面方式通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得通知他方終止本契約。

十四、 違約約定

乙方拖延工程責任除可依民法承攬相關規定辦理，實務上亦慣以未完工程法定造價或未完工程市價作為違約賠償之計算依據或沒收乙方已支付之各項費用，而甲方違反契約之各項約定時，亦應負擔違約責任。

範例文字：

1. 乙方違約罰則：因可歸責於乙方之事由致本案完工日遲於第○條交屋期限之約定，或乙方無故停工達 30 日或累積停工達 60 日，甲方應書面催告乙方限期完成，乙方並應按日給

付未完工程法定工程造價 1‰之懲罰性違約金，甲方依權利變換計畫所載之更新前權利價值比例分取之。

2. 甲方違約罰則：因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本約約定各項甲方義務時，乙方應以書面催告，經送達 7 日甲方仍未履行，甲方應按日給付〇元之懲罰性違約金。

十五、其他約定

都市更新契約常見有禁止甲方於交屋前自行銷售選配戶及汽車位、契約效力及於繼受人、契約如有未盡事宜得另以協議補充之等約定。

範例文字：

1. 都市更新案所留設之人行步道、夜間照明、公益設施等供公眾使用部分，均應載於都市更新事業計畫報告書、公寓大廈管理規約草案及預售屋買賣契約中，甲乙雙方均應遵守且非經主管機關同意不得變更之。
2. 甲方不得於接管前公開銷售其所分得之房屋及汽車位，但經與乙方另行書面協議並委由乙方代為銷售者，不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。
3. 本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
4. 本契約如有未盡事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意以書面補充或修正之。
5. 雙方以本契約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄。如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

十六、附件

甲方可要求提供建材設備表作為契約之附件，惟其內容仍以相關主管機關審議核定內容為準。