

「聚昇陽」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：昇陽建設企業股份有限公司

核備日期：109年9月29日

項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約 審閱權	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：	契約審閱權 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1頁、第1 條
二、房地 標示及停 車位規格	(一)土地坐落： __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆 土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計 畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。 (二)房屋坐落： 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__ 戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執 照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。 (三)停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1. 買方購買之停車位屬 <input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空 間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間為 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下第__層 <input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 其他__，依建造執照圖說編號第	第二條：房地標示及停車位規格 一、土地坐落： 台北市中山區德惠段二小段 813-1、814、814-1、814-3、815、816 地號等 6 筆土地，面積共計 1,196.55 平方公尺(約 361.96 坪)， 使用分區為市場用地。 二、房屋坐落： 同前述基地內「聚昇陽」編號第__棟第__戶(共計 102 戶)，為 主管建築機關核准 108 年 08 月 07 日 108 建字第 0141 號建造執照(詳 附件一、附件二)。	第1頁、第2 條

__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__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)。

- 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。
- 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。

本大廈建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上十五層、地下二層之建築物。建造執照申請用途：屋頂突出物為機電空間、水箱室、電梯機房，三至十五層為住宅單元，二層為零售市場(超級市場)、一層為零售市場(超級市場、住戶大廳)，地下一層為防空避難室兼停車空間、機電空間，地下二層為停車空間、機電空間。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間地上地面地下第__層平面式汽車升降機式隨機存取倉儲機械式(車塔式)，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為____%。計算說明如下：

本社區停車位空間面積占共有部份總面積百分之 23.99%

計算方式如下所示：

- 社區共有部份總面積 4346.19 平方公尺
- 停車位總面積 1042.48 平方公尺

(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。

(四)本大廈停車塔(編號 1-34 號)車位為車塔式法定機械停車位、一樓(編號 67-68 號)為法定裝卸停車位、地下一層(編號 52-57 號、62-63、65-66 號)、地下二層(編號 35-51 號)車位為平面式法定停車位、地下一層(編號 58-61 號及 64 號)車位為平面式自設停車位。其中編號 65、66 號車位為法定行動不便車位，併入大公面積由全體共有；編號 67、68 號裝卸車位，登記於一樓市場主建物面積，屬一樓市場專有部份；車位皆無獨立權狀。

(五)平面大車位約長 550cm×寬 250cm×高 210cm。平面小車位約長 550cm×寬 230cm×高 210cm。無障礙停車位約長 600cm×寬 200cm×高 210cm(寬度不含下車區)。隨機存取倉儲機械式(車塔式)停車

		<p>位容車尺寸：約長520cm×寬205cm×高185cm，載重2500公斤(含車上貨物合計限制總重量)。汽車升降機車台容車尺寸：約長520cm×寬220cm×高200cm，載重2500公斤(含車上人貨合計限制總重量)。車位規格以建造執照規定並依實際現況為準(含標示線及結構體粉刷裝修厚度)。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，依第四目之比例計算。</p>	
<p>三、房地 出售面積 及認定標 準</p>	<p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，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。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1. 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)附屬建物面積，包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p>	<p>第三條：房地出售面積及認定標準</p> <p>一、土地面積： 買方購買「聚昇陽」__樓__戶(以下簡稱本戶)，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物+附屬建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物+附屬建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，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。</p> <p>二、房屋面積： 本戶房屋總面積共計__平方公尺(約__坪)。包含： (一)專有部分面積計__平方公尺(約__坪)。 1. 主建物面積計__平方公尺(約__坪)。 2. 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 (二)共有部分面積計__平方公尺(約__坪)。 (三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約為__%。 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。</p>	<p>第3頁、第3 條</p>

	<p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>		
<p>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。</p> <p>本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；主建物總面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物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「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>機車升降機、<input type="checkbox"/>機車停車位、<input type="checkbox"/>住戶大廳、<input type="checkbox"/>梯廳、<input type="checkbox"/>安全梯、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>排煙室、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>台電配電場所、<input type="checkbox"/>機電通道、<input type="checkbox"/>機房、<input type="checkbox"/>排風機房、<input type="checkbox"/>消防幫浦機房、<input type="checkbox"/>發電機及電氣室、<input type="checkbox"/>水箱室、<input type="checkbox"/>雨水回收機房、<input type="checkbox"/>污物處理室、<input type="checkbox"/>防空避難室(兼作停車空間使用)、<input type="checkbox"/>機房供電信使用、<input type="checkbox"/>管委會空間、<input type="checkbox"/>電錶室<input type="checkbox"/>屋頂突出物空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。</p> <p>二、本「聚昇陽」共有部分(不含市場公設)總面積計 3,180.81 平方公尺(962.20 坪);主建物總面積計 5,349.95 平方公尺(1,618.36 坪)(含市場面積 783.28 平方公尺)。</p> <p>三、前款共有部分之權利範圍計算：大公持分面積係依買受主建物加附屬建物面積與全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，住公持分面積係依買受主建物加附屬建物面積與主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。本大廈全部主建物及附屬建物總面積合計 5,860.65 平方公尺(1,772.85 坪)。</p> <p>四、惟上開主建物及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。</p>	<p>第3頁、第4條</p>

<p>五、房地面積誤差及其價款找補</p>	<p>(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 1 次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。</p> <p>(二)依第 4 點計算之土地面積、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 2% 為限(至多找補不超過 2%)，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。</p> <p>(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 3% 者，買方得解除契約。</p>	<p>第五條：房地面積誤差及其價款找補</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第 4 頁、第 5 條</p>
<p>六、契約總價</p>	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(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)。</p> <p>2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>第六條：契約總價</p> <p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。(內含停車位價款__萬元整)</p> <p>一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>第 4 頁、第 6 條</p>

		<p>二、房屋價款：新臺幣_仟_佰_拾_萬_仟元整。</p> <p>(一) 專有部分：新臺幣_仟_佰_拾_萬_仟元整。</p> <p>1、主建物部分：新臺幣_仟_佰_拾_萬_仟元整。</p> <p>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)。</p> <p>(二) 共有部分：新臺幣_仟_佰_拾_萬_仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣_佰_拾_萬_仟元整。</p> <p>土地款計_____萬元整。</p> <p>房屋款計_____萬元整。</p> <p>上開價款不受物價波動之影響而有所增減。</p> <p>房屋款內含 5%營業稅，若遇政府稅制與稅率變動，買賣雙方將於交屋同時無息補償或退回增減之稅額。</p>	
--	--	---	--

七、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

- 內政部同意之履約保證方式：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。
- 其他替代性履約保證方式。
 - 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 1 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 1 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

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北富邦商業銀行執行履約管理。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__（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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

第 5 頁、第 6 條之 1

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。

賣方應提供第一項之信託契約影本子買方。

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子買方。

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連帶保證協定之書面影本子買方。

<p>八、主要建材及其廠牌、規格</p>	<p>(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。</p> <p>(二)賣方保證建造本預售屋不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。</p> <p>(三)前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第十條：主要建材設備及其廠牌、規格及相關說明</p> <p>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。</p> <p>二、賣方保證建造本預售屋不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。</p> <p>三、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第7頁、第10條</p>
<p>九、開工及取得使用執照期限</p>	<p>(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 <p>(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</p>	<p>第十一條：開工及取得使用執照期限</p>	<p>第7頁、第11條</p>

	<p>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。</p>	<p>一、本預售屋之建築工程應在 109 年 5 月 7 日之前開工，民國 113 年 10 月 6 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（依使用執照核准日期為完工日期）。賣方如提前完工，買方絕無異議，並依本契約書第十八條之約定辦理相關作業。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
<p>十、驗收</p>	<p>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。</p> <p>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 5% 作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>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：</p> <p>(一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p>	<p>第十三條：驗收</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(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。</p>	<p>第 9 頁、第 13 條</p>

	<p>(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。</p>		
<p>十一、房地所有權移轉登記期限</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)賣方違反前二款之規定，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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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 	<p>第十四條：房地所有權移轉登記期限及相關事宜</p> <p>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，應於地政機關核發賣方權狀後三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。</p> <p>二、房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於地政機關核發賣方權狀後三個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>三、賣方違反前二款之規定，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。</p> <p>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：</p>	<p>第 9 頁、第 14 條</p>

轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

3. 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。

(五)第一款、第二款之辦理事項，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。

(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（預收款），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〔付款明細表（附件五）中第卅二、卅三期款「產權移轉完成（金融機構貸款）」及「交屋款」〕及範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。

(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)賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將該本票返還買方。如買方違反房地付款事項、代辦貸款委託書或不貸款或自洽貸款協議書等約定，經催告仍拒絕履行者，賣方即得行使本票債權。如因買方任意終止或撤銷銀行核撥貸款，賣方得逕行行使上開票據權利。

五、第一款、第二款及貸款抵押權設定之辦理事項，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、買方應於簽訂本契約書時交付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳附件九）。

七、公定契約書之移轉現值：房屋部分依政府評定價格為準，土地部分依政府公告現值申報。

<p>十二、通知交屋期限</p>	<p>(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目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 <p>(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。</p> <p>(三)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。</p> <p>(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。</p>	<p>第十五條：通知交屋期限及相關事宜</p> <p>一、賣方應於地政機關核發賣方權狀後五個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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)賣方如未於地政機關核發賣方權狀後五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。 <p>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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、各戶室內空間除浴廁及封閉式廚房外皆不施作天花板，交屋時會有部分管線外露，如樓上層排水管、透氣管、本戶廚房排煙管、瓦斯管、浴廁排風管、冷熱水吊管、消防管線及設備…等。</p> <p>五、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（含公共水電費）、瓦斯基本費及賣方代管期屆滿後之管理費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p> <p>六、買方應於完成交屋手續後方可進場室內裝潢或遷入居住，否則視同買方違約。</p> <p>七、買方尚未付清應付款（含交屋保留款）及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置權，買方絕無異議。</p>	<p>第 10 頁、第 15 條</p>
------------------	--	--	----------------------

		<p>八、本契約書之土地持分移轉因係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。</p> <p>九、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」(詳附件七)及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。</p> <p>十、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序，以免干擾或混雜工程之進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢(修)施工申請及管理辦法」(詳附件八)進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。</p>	
<p>十三、保固期限及範圍</p>	<p>(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。</p> <p>(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>第十七條：保固期限、範圍及相關說明</p> <p>一、本契約共有部份除結構外，自使用執照取得日第七個月開始起算保固。房屋專有部份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，保固期說明：</p> <p>(一)房屋主要結構(基礎、樑柱、承重牆、樓版、樓梯)自使用執照取得日保固十五年。</p> <p>(二)廚具櫃體保固五年。</p> <p>(三)機械設備(機械停車、發電機、消防泵浦、電梯)、防水、磁磚、金屬門窗景觀工程(木作、裝飾盆架、植栽除外)保固二年。</p> <p>(四)監控對講設備、浴室天花板及明鏡、衛浴五金百貨、廚具電器設備(抽油煙機、烘碗機、五金)及其他未列項目保固一年。</p> <p>(五)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。</p> <p>二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>三、木地板表面因屬天然木皮，有色差、無法對色處理。泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。</p>	<p>第 12 頁、第 17 條</p>

		<p>四、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，賣方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固之相關約定。</p> <p>五、玻璃製品(玻璃、燈罩等)、花草樹木及其他耗材如濾心、變壓器、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水墊片…等及其他可歸類為一般耗材者，賣方不負保固之責。</p> <p>六、各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他損傷者，不適用本條保固之相關約定。</p> <p>七、其他因天災、事變等不可歸責於賣方之事由，或因買方自行增建、改修，或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由…等所造成之毀損，由買方自行負責。</p>	
<p>十四、違約之處罰</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)買方依第 1 款或第 2 款解除契約時，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 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。</p> <p>(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 15%) 計算之金</p>	<p>第廿五條：違約處罰</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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__ (不得低於百分之十五) 之違約金。但該賠償之金額超過已繳</p>	<p>第 15 頁、第 25 條</p>

	<p>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。</p> <p>(五)買賣雙方當事人除依前 2 款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、如房屋已經變更設計，買方另應負擔恢復至原始設計所發生之相關費用。</p>	
<p>不得記載事項</p>			
<p>一、不得約定廣告僅供參考。</p> <p>二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p> <p>三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。</p> <p>四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。</p> <p>五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。</p> <p>六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p> <p>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</p>			