

「勤耕延吉」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：璞真建設股份有限公司

核備日期：106年8月24日

項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約審閱權	<p>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)</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>本契約書於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)，甲方充分明白本【勤耕延吉】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容，雙方同意簽訂本約，條款如下，以資共同遵守：</p> <p>買方簽章：</p> <p>賣方簽章：璞真建設股份有限公司(權益比例40%) 耕薪都市更新股份有限公司(權益比例40%) 勤耕建設股份有限公司(權益比例20%)</p>	第1頁。
二、賣方對廣告之義務	<p>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。</p>	<p>第一條：廣告效力</p> <p style="color: red;">賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋廣告宣傳品內容中所記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，為本契約之一部份。</p>	第1頁、第1條。

<p>三、房地標示及停車位規格</p>	<p>(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)。</p> <p>(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)。</p> <p>(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__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>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)。 2. 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。 3. 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。</p>	<p>第二條：買賣標的及權利範圍</p> <p>一、土地：座落在台北市松山區延吉段一小段 585、586、587、588、589、602、603 等七筆地號土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計約為 2404 平方公尺(以下簡稱本基地)，土地使用分區為台北市土地使用分區管制規則內之住三區。本約買賣土地應有持分連同車位之土地持分併同登記，其土地持分面積 點 平方公尺(點 坪) 應有權利範圍為 /100000，計算方式係以主附屬建物面積 點 平方公尺(約 點 坪)佔區</p> <p>分所有全部主附屬建物總面積 8965.41 平方公尺(約 2712 坪)比例計算，詳如附件(二)第一項土地面積說明。土地面積依地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理所有權移轉登記。</p> <p>二、房屋：同前述基地內【勤耕延吉】編號第 戶第 樓房屋壹戶(共計__戶)，為主管建築機關核准 106 年 03 月 20 日 106 建字第 0046 號建造執照(建照執照如附件十五暨核准之該戶房屋平面圖如附件十四)，依台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，總共興建地上二十二層、地下四層之建築物一棟。</p> <p>三、車位： (一)甲方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵</p>	<p>第 1 頁、 第 2 條。</p>
---------------------	--	--	--------------------------

		<p>增設停車空間為地下第 層平面式停車位，依建築執照圖說編號第 號之停車空間計 位，該停車位 <input type="checkbox"/> 有（編號第 號車位）<input type="checkbox"/> 無獨立權狀（編號第 號車位），車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。</p> <p>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(計算方式如附件(二)所示)。(建照執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十三)之一至四)。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(三) 獎勵停車位編號 1-13、16-19、21-31、33-40 號停車位及自設停車位編號 41-51 號停車位，本建物獎勵停車位 36 部及自設停車位 11 部位於地下一、二層；本案依 84 年 6 月 16 日臺北市政府(84)府工建字第 84039697 號函修正發布之『臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點』第 11 條規定，應提供公眾使用，非經主管機關同意不得變更；依內政部 84.10.3 台內營字第 8480450 號函：有關建築物獎勵增設之停車空間供公眾使用之解釋詳如附件十六，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。</p>	
--	--	---	--

(四) 購買獎勵、自行增設停車位者除分配各該車位應有部分外，依法令應供公眾使用，一般事務所之建物依地政機關登記法令規定辦理，購買獎勵、自行增設停車位者，同意前述一般事務所之建物無償提供予本社區管委會使用。

四、面積說明詳附件(二)，買賣標的平面圖，詳如附件(十四)、附件(十三)之一~附件(十三)之四。

<p>四、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，即陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 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>一、土地：座落在台北市松山區延吉段一小段 585、586、587、588、589、602、603 等七筆地號土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計約為 2404 平方公尺(以下簡稱本基地)，土地使用分區為台北市土地使用分區管制規則內之住三區。本約買賣土地應有持分連同車位之土地持分併同登記，其土地持分面積 點 平方公尺(點 坪)應有權利範圍為 /100000，計算方式係以主附屬建物面積 點 平方公尺(約 點 坪)佔區分所有全部主附屬建物總面積 8965.41 平方公尺(約 2712 坪)比例計算，詳如附件(二)第一項土地面積說明。土地面積依地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理所有權移轉登記。</p> <p>二、房屋：同前述基地內【勤耕延吉】編號第 戶第 樓房屋壹戶(共計__戶)，為主管建築機關核准 106 年 03 月 20 日 106 建字第 0046 號建造執照(建照執照如附件十五暨核准之該戶房屋平面圖如附件十四)，依台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，總共興建地上二十二層、地下四層之建築物一棟。</p>	<p>第 3 頁、 第 2 條。</p>
----------------------	--	--	--------------------------

本約買賣建物面積共計 點 平方公尺(點 坪),
包含:

(一) 專有部分面積: 點 平方公尺(點 坪)。

(1) 主建物面積: 點 平方公尺
(點 坪)。

(2) 附屬建物面積: 點 平方公尺
(點 坪)。

內含: 1. 陽台面積: 點 平方公尺
(點 坪)。

2. 雨遮面積: 點 平方公尺
(點 坪)。

3. 屋簷面積: 點 平方公尺
(點 坪)。

(三) 共有部份面積: 點 平方公尺(點 坪)。

(四) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例: . %。

(五) 土地及房屋所列面積與地政機關登記面積有誤差時, 買賣雙方應依第三條規定互為找補。

<p>六、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>第三條：面積誤差及其價款找補</p> <p>一、本約第二條之房地面積，依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，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並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、本約第二條所列之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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)，無息於交屋時一次結清。</p> <p>三、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，甲方得解除契約。</p>	<p>第3頁、第3條。</p>
<p>七、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>第四條：房屋土地買賣總價款</p> <p>本約房屋土地買賣總價合計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：</p> <p>一、土地價款計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>二、房屋價款計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。(含5%營業稅)</p> <p>(一) 專有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽台部分：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)</p> <p>(二) 共有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>三、車位總價款計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(一) 車位土地價款計新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二) 車位房屋價款計新臺幣__佰__拾__萬元整。(含5%營業稅)</p>	<p>第5頁、第6條。</p>

<p>八、履約保證機制</p>	<p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>賣方應提供第1項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p>	<p>第六條：履約保證機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>履約保證方式：不動產開發信託</p>	<p>第7頁、第6條。</p>
-----------------	---	--	-----------------

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○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。

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行股份有限公司(受託機構)、台新建築經理股份有限公司(管理機構)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，如附件(十二)。

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。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○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。

<p>九、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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三)前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，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>第九條：建材及設備</p> <p>一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關主要建材、設備及設施等，詳如附件（五）「建材設備說明」所載。</p> <p>二、本約買賣建物之公共設施部份，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，乙方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就一樓空地、門廳、梯廳、防災中心、管委會使用空間、機車停車空間、車道、屋突一層、各樓層電樓梯廳、各方向立面材質、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。</p> <p>三、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>四、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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>五、前項石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，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>六、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。</p>	<p>第9頁、第9條。</p>
----------------------	--	--	-----------------

<p>十、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>第十條：開工及取得使用執照：</p> <p>一、本建物之工程最遲應於民國 106 年 12 月 15 日前開工，並於民國 110 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間且不負任何遲延完工之責任：</p> <p>(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。</p> <p>(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。</p> <p>乙方如果提前完工時，甲方絕無異議，並應依本約第十三條之約定辦理。乙方如逾前述期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款萬分之五計算違約金付予甲方。</p>	<p>第 9 頁、第 10 條。</p>
<p>十一、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 1 項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。</p>	<p>第十二條：驗收</p> <p>一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。</p> <p>有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配管者，不適用之。</p> <p>二、甲方應依乙方通知期限內到場驗收，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，乙方應於雙方合意之期限內完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價款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>第 11 頁、第 12 條。</p>

<p>十二、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： 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。</p> <p>(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</p>	<p>第十三條：所有權移轉登記</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，應於建物所有權第一次登記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，應於建物所有權第一次登記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、乙方違反前兩款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。</p> <p>四、乙方應於甲方履行下列義務時，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) 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。</p> <p>五、第一項、第二項之辦理事項，由乙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，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。</p>	<p>第 10 頁、第 14 條。</p>
-----------------------	--	--	-----------------------

	<p>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。</p>		
--	--	--	--

十三、
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目義務：
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。
- (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。
- (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。
- (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。

第十四條：交屋期限及手續

- 一、乙方應於建物**所有權第一次登記完成**後六個月內，通知甲方進行交屋（依約完成本戶之主建物、附屬建物並接通水、電後）。
- 二、甲方應配合乙方通知辦理交屋，交屋的範圍為該戶之主、附屬建物及停車空間。另公共設施、設備之清冊、圖說，於管委會成立後移交。除房屋有重大瑕疵，致本約建物不能居住使用或使用困難者外，甲方應於收到交屋通知日起_____日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，**乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。**否則，乙方除得選擇繼續占有本約買賣建物以外，亦得選擇向甲方以書面通知，拋棄對本約買賣建物之占有，並視為已交屋完成；且不論乙方有無拋棄對本約買賣建物之占有，甲方應被視為遲延交屋及遲延付款（如甲方尚有價款未予支付者），乙方均得請求甲方應給付原定之交屋款、遲延利息或其他款項、費用等及其因遲延付款與交屋而產生之違約金與損害賠償（包含但不限於延遲交屋後所增加之房屋管理費用與稅捐等）。
- 三、於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於買方。
 - (二)乙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)甲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、**乙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。**
- 五、乙方除因法令限制、不可抗力之事由或因甲方違反本約之各項規定或其他不可歸責於乙方之事由外，如未於建物所有權第一次登記完

成後六個月內，通知甲方進行交屋，每逾期一日，乙方應支付甲方已繳價金萬分之五遲延金。如遲延逾六個月以上者，視同乙方違約，雙方同意依第廿二條違約處罰規定處理。

六、本契約書之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

七、本建物乙方依約完成所有公設，乙方得俟本大樓管委會成立後，另行交付及點收。但於建物所有權第一次登記完成後起算八個月內，本大樓管理委員會仍未成立或無正當理由拒絕驗收時，甲方同意視為已驗收。

乙方除因法令限制、不可抗力之事由或因甲方違反本約之各項規定或其他不可歸責於乙方之事由外，如未於建物所有權第一次登記完成後六個月內，通知甲方進行交屋，每逾期一日，乙方應支付甲方已繳價金萬分之五遲延金。如遲延逾六個月以上者，視同乙方違約，雙方同意依第廿二條違約處罰規定處理。

八、甲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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

<p>十四、 違約之處罰</p>	<p>(一)賣方違反「主要建材及其廠牌、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>第廿二條：違約處罰</p> <p>一、乙方違反「建材及設備」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。</p> <p>二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。</p> <p>三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>四、甲方違反有關「付款約定」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。本約買賣標的物無條件由乙方處理，甲方不得異議。且甲方無條件同意授權乙方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記於甲方名義時，乙方得使用甲方之印章及其資料證件，逕行以甲方名義撤銷申報，或需甲方無條件提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移轉登記予乙方或乙方指定之第三人，其費用全部由甲方負擔。</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>第 18 頁、第 22 條。</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>			