

「華山君品」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：銓民建設股份有限公司

核備日期：106年5月8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)，對其內容處均已瞭解，並無疑義。</p> <p style="text-align: center;">買方簽章： 賣方簽章：銓民建設股份有限公司</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 雙方權利義務之依據：</p> <p>一、賣方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說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部份，但如其內容與本契約(含附件)不符時，以本契約(含附件)之約定為準。</p>	第1頁、第1條。
三、房地標示及停車位規格	<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</p>	<p>一、土地座落： 台北市中山區正義段一小段 623、623-1、627、579-3、579-4 地號共五筆土地(下稱本基地)，使用分區為商三特(原住三)。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。</p> <p>二、房屋座落： 於前項土地興建之「華山君品」(下稱本社區)，第__樓房屋__戶共計__戶(下稱本戶房屋)。建照號碼：台北市政府 105 建字第 0058 號。(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件__)。</p> <p>三、停車位說明(如附件四:停車空間平面圖)： (一) 停車位性質、位置、型式、編號、數量：</p>	第1頁、第2條。

編號第__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)。

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。

1. 屬法定自設停車空間，為地下第____層。

機械式平面停車位，編號第____號計____位。

機械式機械停車位，編號第____號計____位。上層，下層。

2. 以上停車空間無獨立權狀。

(二) 停車位規格：

1. 機械式平面停車位長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.0 公尺。

2. 機械式機械停車位上層長 5.4 公尺，寬 2.09 公尺。高 2.0 公尺。

3. 機械式機械停車位下層長 5.4 公尺，寬 2.09 公尺。高 1.8 公尺。

4. 機械式機械停車位上層長 5.0 公尺，寬 2.09 公尺。高 2.0 公尺。

5. 機械式機械停車位下層長 5.0 公尺，寬 2.09 公尺。高 1.8 公尺。

上述停車位各尺寸及高度，係依地下層車道入口處之限高為準，依建造執照核准之自行增設汽車位 1 位、法定汽車位(含殘障) 19 位共計 20 位、本停車空間不含法定殘障汽車位每位持分：1/19。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四)。

(三) 本停車空間位於共有部分且無獨立權狀，總面積 602.90 平方公尺(182.38 坪)，全部共有部份(含停車空間)總面積約 1383.83 平方公尺(417.70 坪)，停車空間面積占共有部分總面積之比例約 43.56 %。

(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。

四、房地出售面積及認定標準

- (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。
- (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__%。
- (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。

第三條 土地、房屋、停車位面積及認定標準：

一、土地面積：

本基地土地總面積 624 平方公尺 (188.76 坪)，本戶土地持分權利範圍為拾萬分之____ (內含每位車位土地持分拾萬分之伍佰)，持分面積____平方公尺(____坪)；計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之各樓層主建物面積____平方公尺(____坪)+附建物面積____平方公尺(____坪)，占區分所有全部主建物+附建物總面積____平方公尺(____坪)比例計算，並扣除車位土地持分拾萬分之玖仟伍佰，如因土地合併，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶房屋總面積____平方公尺(約____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計____平方公尺(____坪)。

1. 主建物面積____平方公尺(約____坪)。

2. 附屬建物面積____平方公尺(約____坪)。

(陽台____平方公尺，約____坪)。

(雨遮____平方公尺，約____坪)。

(二) 共有部分面積____平方公尺(約____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約計____%。

附屬建物計算：

本預售屋如有前述第(一)項附屬建物雨遮之設計，其面積得依法為產權登記，其預售價金不予計價，其增加之面積也不予計價或互不找補，不受本契約第六條約定之拘束。

第 3 頁、第 3 條。

三、停車位面積：

(一)本契約地下層共二層，總面積總面積 898.68 平方公尺(271.85 坪)，扣除第五條所列地下層共有部份及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 602.90 平方公尺(182.38 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)本社區每一停車位(空間)之面積為 31.73 平方公尺(9.60 坪)。

(三)上述停車位(空間)面積係含停車空間(橫移機構)、汽車兼機車升降機、防空避難室兼停車空間(橫移機構)、車格、車道及其他必要空間，其計算方式係以第(一)款所述其餘面積(即停車位共有部份總面積)，按賣方所規劃出售之全部停車位數量之比例計算、不區分各停車位車格之大小。

四、面積誤差之找補：

(一)第一、二項土地、房屋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。

(二)第三項停車位面積如有誤差時，買賣雙方同意互不找補。

<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<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()。本「<u> </u>」共有部分總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>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)。本「<u> </u>」主建物總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。</p>	<p>第五條 共有部份項目、總面積及面積分配比例計算：</p> <p>一、全區主建物共有部份：</p> <p>本共有部份總面積約 777.93 平方公尺 (235.32 坪)</p> <p>(一)地下一、二層：管委會使用空間、安全梯 (A、B 梯)、電梯間、梯廳、防空避難室兼停車空間(機車位)、法定無障礙汽車位空間、垃圾儲存空間、消防機間、電錶室、台電配電場所、機械房 (電信用)、機械房 (昇降機用)、受電箱、蓄水池 A、蓄水池 B。</p> <p>(二)地上一樓：門廳、電梯廳、安全梯 (A、B 梯)、梯廳、管理員室、走廊、管委會使用空間、門廊。</p> <p>(三)地上二樓至五樓：安全梯 (A、B 梯)、電梯間、梯廳、雨遮。</p> <p>(四)突壹、貳、參層：安全梯 (B 梯)、梯廳、電梯機房、機械房 (發電機用)、屋頂水箱、消防補給水箱、電梯間。</p> <p>及依法令應列入共有部分項目皆屬之。</p> <p>二、面積分配比例計算：</p> <p>依其主建物及附屬建物面積在全部房屋區分所有權人之主建物及附屬建物總面積之和中所占比例持分共有。</p> <p>區分所有主建物總面積約 1290.57 平方公尺(390.40 坪)</p> <p>區分所有附屬建物總面積約 164.61 平方公尺(49.80 坪)</p>	<p>第 7 頁、第 5 條。</p>
<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</p>	<p>第六條 房屋、土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，倘因簽約後法令變更或其他不可歸責賣方之因素，致房屋有部分無法辦理產權登記時，其面積計算依核准之使用執照平面圖上載有用途為準，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>第 7 頁、第 6 條。</p>

	<p>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>二、若土地面積、房屋登記面積(含前項無法登記之面積)與本契約第三條有誤差時，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(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地面積、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)，無息相互補貼價款，於交屋時結算。有關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。</p> <p>三、買方承購汽車停車位時，雙方同意汽車停車位登記面積與買賣面積若有誤差互不補貼價款。</p> <p>四、土地面積、房屋登記面積(不含雨遮)如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。</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 契約總價款及付款方式(新台幣)：</p> <p>一、本契約總價款合計：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。(如附件一：付款明細表)</p> <p>(一)土地價款：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二)房屋價款：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。(內含營業稅)。</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：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物部分：</p> <p>陽台：新台幣__佰__拾__萬__仟元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2. 共有部分：新台幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)停車位價款：__佰__拾__萬元整。(內含營業稅)。</p>	<p>第4頁、第4條、第1項。</p>

八、履約保證機制

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

三、履約保證機制：

1. 本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。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。
 - 價金信託
1. 本預售屋將價金交付信託，由聯邦銀行（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。
 - 2. 信託之目的僅在於確保信託價金除依信託契約所約定之條款外，於信託存續期間內不被動用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。本信託不保證買方得取回已繳交之預售屋買賣契約價金。
 - 3. 買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

第 5 頁、第 4 條、第 3 項。

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。

4. 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方所繳價金於賣方交付信託後方為託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。

5. 本案之買賣價金信託專款動用方式如下：

(1) 買賣雙方同意於本工程之一樓頂版完成時，由買賣雙方共同出具書面指示並檢附建造執照勘驗紀錄表予受託銀行，由受託銀行自信託財產專戶撥款予賣方，動撥比率為買方存入款項 70%。

(2) 買賣雙方同意於本工程之鷹架拆除完成時，由買賣雙方共同出具書面指示並檢附鷹架拆除後之照片予受託銀行，由受託銀行自信託財產專戶撥款予賣方，動撥比率為買方存入款項 70%。

6. 信託期間，如須查詢帳戶餘額、價款匯入情形，可於聯邦銀行營業時間撥打查詢專線：(02)2507-4066 # 518。

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>第十條 主要建材及其廠牌、規格：</p> <p>一、本預售屋之施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備說明(如附件六：建材設備表)施工，除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件建材設備說明書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，且所更換建材設備之價值、效用及品質，不低於原約定之建材設備，或賣方就其價差補償買方價金者，不在此限。</p> <p>二、賣方保證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、前項石棉之使用，不得違反主管機關所定標準及許可目的用途，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 12 頁、 第 10 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>第十一條 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 106 年 3 月 16 日之前開工，民國 107 年 12 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工，其停工日數。 (二)因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，其影響日數。 <p>二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日賣方應按買方已給付價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。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 12 頁、 第 11 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>第十五條 交屋及驗收：</p> <p>一、賣方依本契約完成本戶房地一切主建物、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。前述有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如本契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現本戶房屋有瑕疵，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份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>第 14 頁、 第 15 條、 第 1 項。</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</p>	<p>第十四條 土地、房屋、停車位所有權移轉登記期限：</p> <p>一、所有權移轉登記： 土地、房屋及停車位所有權之移轉，除另有約定依其約定者外，賣方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、賣方違反前款之規定，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>三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地、房屋及停車位之所有權移轉登記： (一) 依本契約約定之付款方式、時間，除交屋保留款外，應繳清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商業本票予賣方；賣方應於取得金融機構之貸款後將商業本票返還予買方。</p>	<p>第 13 頁、 第 14 條。</p>

	<p>予賣方。</p> <p>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>	<p>(三) 前二款之金額如以票據支付，應在賣方辦理移轉登記以前全部兌現。</p> <p>四、本條移轉登記及實價登錄申報之辦理事項，雙方同意委由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印鑑，出具證件或繳納各項稅費時，買方同意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，買方同意全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。</p>	
<p>十三、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>二、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應於收到賣方交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續（含主、附屬建物及公共設施，但公共設施設備之交付依第十六條第二項第(一)款之約定，由管理委員會或管理負責人進行設備檢測後移交之），並簽立有關交屋之各項文件予賣方，否則賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時不在此限。</p> <p>三、交屋時雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 賣方付清因遲延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) 買方繳清所有應付未付款項（含交屋保留款）及完成交屋手續。 (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。 <p>四、賣方應於買方辦妥交屋手續並全部履行本契約各條款之約定後，將土地及建物所有權狀、交屋保固證明書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，俾憑交屋保固證明書領取鎖匙，本契約無需返還。</p>	<p>第 14 頁、第 15 條、第 2-4、7 項。</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>七、買方應配合辦理交屋手續，否則賣方不負遲延、保管之責。若賣方因故未能於期限內完成修繕，買方得經書面催告後進行代工修繕，其費用由賣方負擔。</p>	
<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。 (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 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。 (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。 (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>第二十五條 違約之處罰： 一、賣方違反第十條「主要建材及其廠牌、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權利瑕疵擔保責任之約定者，買方得解除契約。 三、買方依前二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款還予買方外，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__ (最低不得超過百分之十五) 計算之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 四、買方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，賣方得沒收依本契約總價款百分之__ (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，買賣雙方並得解除契約。 五、買、賣雙方除依上述約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 20 頁、 第 25 條。</p>
<p>不得記載事項</p>			
<p>一、不得約定廣告僅供參考。 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。 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。 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。</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。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。