

## 「萬大 ONE」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：富力陽建設股份有限公司

核備日期：105 年 12 月 20 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>買方：(以下簡稱甲方) 立契約書人 賣方：富力陽建設股份有限公司(以下簡稱乙方)</p> <p>茲因甲方向乙方預定「萬大 ONE」(以下簡稱本社區)之房屋及車位買賣事宜，雙方同意簽立本預定買賣契約書，業經甲方審閱__日以上(契約審閱期至少五日以上，甲方契約攜回日：中華民國__年__月__日)，並合意訂定條款如后，以資雙方共同遵守：</p> <p style="text-align: right;">甲方簽章： 乙方簽章：</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><b>第廿五條 附件及廣告品之效力</b></p> <p>一、本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋平面圖與車位位置圖，為契約之一部分，與本約具有同等效力，<b>乙方應確保廣告內容之真實。</b></p> <p>二、關於本社區及本戶房屋買賣之條件內容，以本約及附件之說明為據。</p>	第 20、第 25。

三、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法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_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

第一條 買賣標的物標示及權利範圍

本社區基地座落台北市萬華區萬大段\_\_小段\_\_地號等實地地號(如因行政區域變動、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)，面積：1021平方公尺，使用分區為：第三種住宅區，建造執照字號：台北市政府(104)建字第 0837 號。

本「萬大9段」(以下簡稱本社區)主建物總面積合計約 平方公尺(約 坪)，該買方所承購戶別為 棟 樓，本戶房屋面積共計 平方公尺(約 坪)，權利

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間本戶未購買汽車停車位。為地下第 層平面式機械式其他，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(約 坪)。

三、本汽車停車位面積占共有部分總面積之比例約為\_\_%。

$$\text{本汽車停車位面積所占比例} = \frac{\text{個別汽車停車位面積}}{\text{本社區共有部分總面積}}$$

第1頁、第1條。第4頁、第2條、第2、3項。

	<p>造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。</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>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>		
--	--	--	--

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。

1、專有部分：面積計\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
一、主建物面積\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
二、附屬建物：陽臺面積\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
雨遮面積\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
2、共有部分：面積計\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
三、主建物面積佔本房屋登記總面積之比例\_\_%。

第一條 買賣標的物標示及權利範圍

本社區基地座落台北市萬華區萬大段\_\_小段\_\_地號等實地號(如因行政區域變動、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)，面積：1041平方公尺，使用分區為：第三種住宅區，建造執照字號：台北市政府(104)建字第 0037號。

<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□門廳□走道□樓梯間□電梯間□電梯機房□電氣室□機械室□管理室□受電室□幫浦室□配電室□水箱□蓄水池□儲藏室□防空避難室(未兼作停車使用)□屋頂突出物□健身房□交誼室□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「__」共有部分總面積計__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)。本「__」主建物總面積計__平方公尺(__坪)。</p>	<p>四、共有部分項目及分配方式：</p> <p>(一)壹樓部份：梯廳、管委會使用空間(一)、管委會使用空間(二)、排煙室、戶外安全梯、行動不便者樓梯。</p> <p>(二)二至頂樓部份：二樓至頂樓之各層梯廳、排煙室、戶外安全梯、行動不便者樓梯。</p> <p>(三)屋頂突出物一、二、三層部份：梯廳、電機梯間、排煙室、戶外安全梯、水錶室、消防水箱、電梯機房、日用水箱等。</p> <p>(四)地下壹層至地下室層部份： 即地下層總面積扣除可售汽車停車位__位之應有面積後之剩餘面積。(本項面積包括梯廳、電機梯間、行動不便者樓梯、電錶室、台電配電場所、發電機室、蓄水池、電信室、消防幫浦室、機電設備空間、機車停車空間、坡道、防空避難室等。</p> <p>(五)依法令應列入共用部分之項目皆屬之。</p> <p>(六) 共有部分面積 = <math>\frac{\text{各戶中，至該層書房面積}}{\text{本層中，至該層書房面積}} \times (1.5\%) \times \text{共有部分面積總量}</math></p> <p>(七) 甲方已充分知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；乙方於讓與其他專有部分時，亦將約定按此配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置。</p>	<p>第2頁、第1條、第4項</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%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土</p>	<p><b>第三條 面積誤差及價款找補</b></p> <p>一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，倘因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，雙方同意該部份仍在買賣範圍內，並按公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算該部份面積。</p> <p>二、前項面積與第一條所稱房屋合計面積如有誤差甲乙雙方應互相找補，其不足部分乙方應全部找補。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，分別以主建物、附屬建物、共有部分之總價款除以各面積所計算之單價(應扣除單位價款及面積)，無</p>	<p>第1頁第1條第1、第4頁、第3條。</p>

	<p>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>息於交屋時一次結清。</p> <p>三、主建物或本房屋登記面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，甲方得解除契約。</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 買賣價款</p> <p>本契約買賣總價款為新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含稅)，包括：</p> <p>一、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>附屬建物之陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>附屬建物之雨遮部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>一、一般事務所房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>車位價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>三、附屬建物除陽臺外，雨遮不計入買賣價格。</p>	<p>第5頁、第4條。</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築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。

第廿四條 信託管理

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

由合作金庫銀行股份有限公司金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，各期款項應存入合作金庫銀行股份有限公司為本案所開立之預售款信託專戶。

（戶名：\_\_\_\_\_，受託信託財產專戶，帳號：\_\_\_\_\_），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。

本案信託登記於合作金庫銀行股份有限公司機構名下所有，受託機構同意於甲方履行本預定買賣契約書所定之義務時，依本預定買賣契約書之約定配合辦理過戶手續。

註：前段帳號係指乙方就本預售契約所給予甲方專屬之繳款帳號。

由建商或起造人將建築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

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築後交屋。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築後交屋。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>第八條 建物主要建材設備</p> <p>一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及建材設備說明詳附件一，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、乙方保證建造本社區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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>四、乙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8頁、第8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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、乙方應自中華民國 105 年 03 月 14 日起開工，至中華民國 108 年 03 月 14 日前完成主建物、附屬建物、使用執照所定之必要設施及取得使用執照，乙方提前完成上述項目時甲方不得異議。</li> <li>二、乙方如逾前款期限未申報開工或未取得使用執照者，每逾一日應給付甲方按本契約已繳房屋價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未申報開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第十九條違約之處罰規定處理。但有左列情事之一者，乙方不負遲延之責： <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)因甲方要求辦理室內工程變更，致影響工程進度。</li> <li>(二)因政府法令變更、天災地變、鄰房抗爭或不可歸責乙方事由致不能如期完工者。</li> </ol> </li> </ol>	<p>第 8 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 10 頁、第 13 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</p>	<p>第十一條 產權登記</p> <p>一、房屋產權之移轉，乙方須於使用執照核發四個月內備妥相關文件，並開始提出辦理有關稅費繳納及登記事宜，並應於使用執照核發後四個月內辦理登記移轉於甲方名下(但甲方有未依約付款或有其他違約情事者，不在此限)。</p> <p>二、本戶房屋所有權移轉登記時，雙方同意以政府主管機關公告之房屋評定現值核課契稅，若因法令變更致部分面積無法辦理產權登記時，其面積仍計入買賣面積及總價內。</p> <p>三、甲方於乙方辦理房屋所有權移轉登記前應履行下列義務： (一)繳清本契約所定之各期價款及因逾期付款加計之遲延利息。 (二)提出辦理產權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，並應開立與「房屋付款明細表」之銀行貸款同額之禁止背書轉讓商業本票予乙方，乙方取得全部貸款後，將該本票交還甲方，如甲方未依約履行付款義務時，乙方得提示該本票。 (三)前二款之款項及費用如以票據支付，應在產權移轉登記以前全部兌現。</p> <p>四、前二項及銀行貸款之辦理事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於收到乙方或承辦代理人通知日起七日內提供，如有逾期每逾一日應按應繳房屋價款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，甲方應負擔損害賠償之責。</p> <p>五、甲方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款或有其他違約情事時，乙方除得依本約第二十条處理外，並得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理者乙方並得持用甲方之印章逕行辦理撤銷，甲方絕無異議；若甲乙雙方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權移轉登記暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核准天數之損失，甲方應依貸款金額計算利息(其利率依承辦貸款金融機構核貸時利率計算)給付乙方。</p>	<p>第 10 頁、第 11 條</p>
-----------------------	--	--	----------------------

	<p>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>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"> <li>1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地</p>	<p><b>第十四條 交屋期限及條件</b></p> <p>一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。</li> <li>(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。</li> <li>(三)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。</li> </ol> <p>二、甲方同意於收到乙方通知書所載交屋日起_____日內，不論是否遷入，須辦妥一切交屋手續，並付清左列款項，惟可歸責於乙方時，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 房屋買賣總價款及因逾期付款加計之滯納金暨遲延利息。</li> </ol>	<p>第 8 頁、第 7 條。 第 12 頁、第 12 條 第 13 頁 第 14 條 第 14 頁 第 15 條</p>

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。

一、本戶水、電費用於通知交屋日起三十日後,不論甲方是否交屋或遷入均由甲方負擔。

二、公共水電費用於通知交屋之日起,不論甲方是否交屋或遷入,應由全體住戶共同分擔。

三、大樓管理費及停車管理費自本大樓第一戶交屋之日起,管理公司或管理人員進駐管理,不論甲方是否交屋或遷入,均由甲方分擔之。

#### 第十五條 交屋手續

一、甲方非辦妥交屋手續取得乙方發給之交屋憑證,不得以任何理由要求先行遷入本戶或進入本戶裝修或其他使用本戶之行為。

二、交屋時,甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部分,另因作業之考量,其他共同使用部分不列入交屋範圍,甲方不得以共用部分未完成為由拒絕辦理交屋。

三、前項不列入交屋範圍之共用部分,甲方同意全權授權乙方在移交管理委員會前就該部分代管,做善良維護。

四、經乙方通知交屋\_\_日內,甲方應辦妥交屋接管手續,除有重大瑕疵不能居住外,甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續,若經乙方催告仍未交屋者,溯自乙方通知交屋日起,乙方不負保管責任,其因意外所生損失概由甲方承擔。

五、甲方同意自乙方通知交屋日起三十日後,不論是否遷入,均應負擔本戶水電費、瓦斯基本費;另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

十四、  
違約之  
處罰

- (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。

第十九條 乙方違約罰則

- 一、乙方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣或無權占有他人土地，倘有上述糾紛致影響甲方權利時，乙方應於本戶房屋點交前負責理清，否則甲方得定相當期限催告乙方，逾期限乙方仍未處理時，甲方得解除本契約，雙方並同意依本條第二項規定處理。
- 二、倘乙方有無故拒絕出售本約買賣標的物、或於甲方付清價款後無故不履行移轉登記義務、交付房屋或其他本約明定之違約情事者，甲方得解除本約及與本約有連帶關係之契約，且乙方應將甲方已繳之房屋款退還甲方，如有遲延利息一併退還並同時賠償房屋總價款百分之\_\_ (不得低於 15%)，但上述賠償金額超過已繳總價款者，則以已繳價款為限。
- 三、乙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，甲方得解除本契約。
- 四、乙方違反瑕疵擔保責任之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 五、甲乙雙方同意除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、倘因不可歸責乙方之事由(例如政令限制或天災地變等不可抗力之原因)致使乙方不能履行本契約時，雙方同意無條件解除本契約，已繳價款無息退還甲方，甲方不得異議。

第二十條 甲方違約罰則

- 甲方有違約不買、未依約定付款或其他違約情事者，乙方得解除本約及本約有連帶關係之契約、協議書或意思表示；解約後，應依左列情形辦理：
- 一、甲方已繳款項悉數作為乙方重行出售本戶房屋所需之各項費用及損害之違約金，但最高以房屋總價款之百分之\_\_ 為限(最高不得超過 15%)。本買賣標的物由乙方收回另行處分。
- 二、乙方已辦理房屋契稅申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅捐、費用及損失均由甲方負擔。
- 三、倘乙方已將房產權辦妥移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知之時間辦理所有權移轉登記予乙方，且其因而增加之稅捐、費用及損失均由甲方負擔。

不得記載事項	
	<ul style="list-style-type: none"><li>一、不得約定廣告僅供參考。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。</li><li>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。</li><li>六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</li><li>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</li></ul>