

<p>二、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)。</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>第二條：房地及停車位標示</p> <p>一、土地坐落： 臺北市中山區正義段四小段 187、188、191、192、193、194、195、196、197、199、200、207、208、209、210、211、212、213、213-1、214、215、216、218、219、225 等 25 筆地號土地，面積共計 1,621.46 平方公尺，使用分區為第三種商業區。其持分權利範圍及面積以地政機關登載者為準。因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準。</p> <p>二、房屋坐落及建物型態： 同前述基地內「中山松悅」A 棟編號 第__ 樓 戶(共計 86 戶)，為主管建築機關核准 108 年 9 月 20 日第 108 建字第 0173 號建造執照詳(附件一)暨核准之該戶房屋平面圖影本詳(附圖一)。建物型態為一幢一棟住宅大樓，樓層規劃地上二十二層、地下五層。</p> <p>三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：</p>	<p>第 2 頁、第 2 條</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。

(一) 本案未規劃獎勵汽車停車位，除地下五層設有法定機械式汽車車位外，其餘皆為平面式汽車車位。甲方購買依建造執照圖說汽車停車位共計_____位，無獨立權狀。

地下_____層車位編號_____號，法定 自設 _____車位

地下_____層車位編號_____號，法定 自設 _____車位

地下_____層車位編號_____號，法定 自設 _____車位

地下伍層法定機械式汽車車位，編號_____號，車位規格 5.5m x 2.50m，限高 1.7m。

平面式汽車停車位規格：

1、大型車位：6m x 2.5m，限高 2.1m。

2、標準車位：5.75m x 2.25m，限高 2.1m。

規格計算標準：鄰邊無車位以分界線外緣計算，鄰邊有車位以中心線為準。

前項汽車停車位建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳(附圖二)。

(二) 停車空間內外若有陰井、人孔蓋等設置及增設時，甲方無條件同意設置，並不得請求任何補償。

(三) 甲方同意在不影響本約車位位置之原則下，停車位之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。

(四) 甲方購買之汽車停車位屬自行增設者，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之。

三、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，包括：

陽臺__平方公尺(__坪)。

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)。

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：房地及汽車停車位出售面積及認定標準(以下面積均以平方公
尺為基本計算單位，相關換算均四捨五入至小數點後二位)

一、土地面積：

1、甲方購買「中山松悅」A 棟編號 第 樓 戶，其
土地持分面積 平方公尺(約 坪)，
應有權利範圍為 /100000，計算方式係先扣除全部車
位所分攤之土地持分後，以該戶主建物面積 平方
公尺(約 坪)及附屬建物面積(不含雨遮)
平方公尺(約 坪)占全部區分所有建物主建物總面
積 8,978.62 平方公尺(約 2,716.03 坪)及附屬建物總面積
(不含雨遮) 835.08 平方公尺(約 252.61 坪)比例計算為原
則，然其權利範圍仍以地政機關登載者為準。

2、車公部分：停車位採登記車位編號及權利範圍方式登記，平面
車位 103 部、機械車位 22 部共計 125 部，每個平面車位土地
持分為 20/100000，每個機械車位土地持分為 10/100000，全
部車位土地持分共 2280/100000。

二、房屋登記面積：

本房屋面積共計 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，即

陽臺 平方公尺(約 坪)、

雨遮 平方公尺(約 坪)及

屋簷 平方公尺(約 坪)，

合計 平方公尺(約 坪)

(附屬建物除陽台外，其餘項目均不計入買賣價格)

第 3 頁、第 3
條

		<p>(二) 共有部分，面積計 平方公尺 (約 坪)。</p> <p>(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例 %。</p> <p>(四) 前二項所列面積(除兩遮外)與地政機關登記面積有誤差時， 甲、乙雙方應依第五條規定互為找補。</p> <p>三、汽車停車位面積：</p> <p>汽車停車位(或兼防空避難室)另含車道及其他必要空間，面積共計 4,836.45 平方公尺(約 1,463.03 坪)，全部汽車停車位共 125 位，停車空間占共有部分總面積之比例為 48.98%。</p> <p>每一汽車停車位面積：</p> <p>大型平面式汽車停車位面積計 43.63 平方公尺(約 13.20 坪)</p> <p>標準平面式汽車停車位面積計 36.36 平方公尺(約 11.00 坪)</p> <p>機械式汽車停車位面積計 21.82 平方公尺(約 6.60 坪)</p> <p>其產權係以共有部分方式登記、約定專用使用權予甲方，實際應有之持分面積以地政機關登記為準，甲乙雙方同意互不找補。</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「<u> </u>」共有部分總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)；主建物總面積計<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)，其面積係以本「<u> </u>」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「中山松悅」共有部分項目包含<input checked="" type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input checked="" type="checkbox"/>門廳、<input checked="" type="checkbox"/>走道、<input checked="" type="checkbox"/>樓梯間、<input checked="" type="checkbox"/>電梯間、<input checked="" type="checkbox"/>電梯機房、<input checked="" type="checkbox"/>電氣室、<input checked="" type="checkbox"/>機械室、<input checked="" type="checkbox"/>管理室、<input checked="" type="checkbox"/>受電室、<input checked="" type="checkbox"/>幫浦室、<input checked="" type="checkbox"/>配電室、<input checked="" type="checkbox"/>水箱、<input checked="" type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input checked="" type="checkbox"/>防空避難室、<input checked="" type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input checked="" 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()。共有部分總面積計 9,874.21 平方公尺(約 2,986.95 坪)。</p> <p>二、大公及車公合併登記於一個公設建號，扣除所有車位應分攤之權利範圍後，剩下為大公部分之權利範圍，大公持分依各戶主建物面積加附屬建物(不含雨遮)面積與本社區全部主建物加附屬建物(不含雨遮)總面積 9,813.70 平方公尺(約 2,968.64 坪)之比例計算之。</p> <p>三、小公部分：2-22F 之梯廳、梯廳兼排煙室、樓電梯、陽台、雨遮，面積計 2,354.61 平方公尺(約 712.27 坪)。</p> <p>四、小公共有部分之權利範圍由各戶依主建物加附屬建物(不含雨遮)面積占全棟全部主、附屬建物(不含雨遮)總面積之比例計算之。</p>	<p>第 5 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：房屋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。甲方不得以無法登記為理由，主張該面積視為不足之誤差而要求找補。</p> <p>二、依第三條計算之土地面積、主建物或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)，且甲乙雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物(不含雨遮)、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。</p> <p>三、前款之土地面積、主建物或本房屋扣除雨遮後之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>四、本戶房屋之附屬建物-雨遮面積不計入買賣價格，倘簽約後法令變更或主管機關法令因素，致辦理建物第一次總登記時，全部或部分雨遮無法辦理所有權登記或實際面積短少時，甲方同</p>	<p>第 6 頁、第 5 條</p>
-----------------------	---	--	--------------------

		<p>三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(一)車位土地價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)車位房屋價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>四、本契約總價房地款項分配，如因稅制、法令之改變而需調整時，雙方同意在總價不變之情況下，乙方得變更款項分配比例。</p> <p>五、上開土地、房屋及車位價款依法內含營業稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。</p>	
--	--	--	--

<p>七、履約擔保機制</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。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p>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</p>	<p>第六條之一：履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>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。又簽定本契約時，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"/>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。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由合作金庫商業銀行負責承作，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>第 8 頁、第 6 條之 1</p>
-----------------	---	---	-----------------------

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。

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。但賣方未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。(詳附件二)

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合作金庫商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託人)建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- (三) 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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
[<http://www.tcb-bank.com.tw>]，查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> 產品總

覽 信託 信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

- (四) 本契約(信託契約)第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- (五) 本契約(信託契約)第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

<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>第九條：建築主要結構、主要建材及其廠牌、規格</p> <p>一、除另有約定外，本預售屋施工標準悉依台北市政府都市發展局核准之建造執照工程圖樣與說明書及本契約(附件五)之建材設備說明施工。除經買方同意，乙方不得以同級品之名義變更建材設備或建材設備說明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。</p> <p>二、乙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、乙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 14 頁、第 9 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期限</p> <p>一、本預售屋之建築工程，應在民國 109 年 08 月 01 日之前開工，民國 113 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) 因天災地變不可抗力之事由，致乙方不能施工或請領使用執照者，其停工或影響之期間。(二) 因政府法令變更、辦理都市更新案（包括且不限於：實施者釐正圖冊、利害關係人提起異議、訴願、行政訴訟等救濟程序）或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。	<p>第 15 頁、第 10 條</p>
----------------------	---	---	----------------------

		<p>(三) 甲方要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程進度之期間。</p> <p>(四) 其他因甲方未履行本契約(含附件)之其他條款約定時，其遲延時間。</p> <p>二、 本預售屋外排水溝、巷道之鋪設工程及外水、外電、瓦斯、電信等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該事業單位之作業和程序而定，不計入完工期限內。</p> <p>三、 乙方如逾第一項期間未開工或申請使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地款萬分之五單利計算遲延賠償予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同乙方違約，經甲方定七日以上期間催告並解除本契約時，雙方同意依違約罰則處理。</p> <p>四、 如本預售屋因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，致確定不能興建或不能交付時，雙方同意互得通知他方解除契約，解約後乙方應將所收價款全部無息退還甲方，甲方不得向乙方請求任何賠償或補貼。</p> <p>五、 本預售屋如提前完工時，甲方絕無異議，並應依本約第七條及第十二條等相關約定辦理。</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</p>	<p>第十三條：稅規費暨其他費用負擔之約定</p>	<p>第 20 頁、第 13 條 第 23 頁、第 14 條</p>

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。

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：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(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。

九、 本契約第十四條第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用(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)由乙方負擔；預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。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甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申辦。

第十四條：驗屋及通知交屋期限

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與交屋手續。

二、 雙方於驗屋時，乙方應提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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乙方；除有重大瑕疵外(指鋼筋輻射量或砂石氯離子含量超過現行國家標準，或其他屬於結構瑕疵而縱經修繕仍無法達到應有使用功能者)，甲方不得因此拒絕交屋，並於完成修繕三日內支付交屋保留款。

三、 本建築案為都市更新事業計畫案，乙方於取得使用執照後，需向主管機關申請辦理囑託登記，始得辦理本合約房屋土地及停車位之產權登記，甲乙雙方同意，除雙方另有約定外，乙方應於

<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： 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</p>	<p>第十二條：房地產權登記及期限</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，乙方應於主管機關辦理囑託登記完成後六個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。雙方同意依使用執照核發日當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。</p> <p>二、房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於主管機關辦理囑託登記完成後六個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。</p> <p>三、乙方違反前二項之規定，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。</p>	<p>第 19 頁、第 12 條</p>
-----------------------	--	--	----------------------

	<p>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>(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，並應開立收款人為乙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乙方。</p> <p>(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p> <p>五、甲方為本契約之所有權登記名義人，第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章或提供便章或委由乙方代刻，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；如損及乙方權益或因此影響本大樓其他各戶所有權登記作業時，甲方應負損害賠償之責及其他各戶所受之損失。</p> <p>六、甲方如於乙方通知後未履行本條第四項或第五項之義務，乙方得拒絕辦理房地所有權移轉登記。</p> <p>七、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五項約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，並依相關法令如實填報。</p> <p>八、乙方依據個人資料保護法第八條規定，與甲方簽立個人資料保護法告知書與同意書事項詳(附件四)。</p>	
<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> <p>1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</p>	<p>第十四條：驗屋及通知交屋期限</p>	<p>第 23 頁、第 14 條</p>

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。

三、本建案為都市更新事業計畫案，乙方於取得使用執照後，需向主管機關申請辦理囑託登記，始得辦理本合約房屋土地及停車位之產權登記，甲乙雙方同意，除雙方另有約定外，乙方應於都市更新囑託登記完成後六個月內，通知甲方進行交屋。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付之遲延利息於甲方。
- (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）及因逾期付款加付之遲延利息、其他應負擔之稅捐、費用，並已全部履行本契約各項約定及完成一切交屋手續。
- (四) 乙方如未於領得使用執照，辦理都市更新囑託登記完成後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。

四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，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，結構部份(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，固定建材及設備部份(如門窗、粉刷、地磚…等)負責保固壹年，機械設備保固壹年(如電梯、發電機、消防泵浦、揚廢水泵浦、進排風機)，防水保固五年。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、共同使用部份，自通知公設點交日起，乙方負責保固壹年，保養維護費用及屬消耗品材料者由甲方或管理委員會自行負擔；公設植栽由乙方提供壹年保養服務(僅針對植栽保活，不包含造型修剪等)。

三、前二項範圍若其損壞係正常耗損、天災、事變等不可歸責於乙方之事由時，或因甲方自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未依規定確實保養或甲方使用不當之事由所造成之毀損，乙方不負擔任何保固責任。

四、所有應保養之裝修面飾材及設備，社區管理委員會應依規定、使用手冊建議之保養頻率，洽請乙方提供之施作廠商確實保養，如有不當保養造成損壞時，則不適用保固原則。延伸之費用由管理委員會及住戶自行承擔。

五、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

<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>第十二條：違約罰則</p> <p>一、乙方違反第九條「建材設備及其廠牌、規格」、第十條「開工及取得使用執照期限」、第二十條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，甲方可解除本契約。解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款及遲延利息全部退還甲方外，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甲方已繳價款者，則以甲方已繳之價款為限。</p> <p>二、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。解約時，如甲方已辦理變更設計，甲方應另負擔恢復本契約房屋原平面設計之全部費用。</p> <p>三、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。</p> <p>四、甲方若於產權移轉登記或申報前有未依約繳付各期價款或其他違約情事時，乙方除得依前款之違約約定處理外，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，所需費用由甲方負擔。若甲方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停(或撤銷)辦理，致使延金融機構貸款核貸之損失，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 32 頁、第 22 條</p>
-----------------	---	--	----------------------

不得記載事項

- 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。
- 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。