



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。

房屋座落：

台北市中正區福和段一小段 567、570、572 等三筆地號(如地號因土地有合併、分割或地籍圖重測，則以新地號為準)之基地內興建大樓，案名為【羅丹】，本案申請建照事宜，詳述如下：

一、建造執照：

建照號碼為(109)10月28日建字第0241號，興建地上七層，屋頂突出物三層，共二十七戶；地下二層，共計一十八汽車位。(附件一)

(三) 停車位面積包含車道及其他必要空間(建造執照核准之停車位平面圖如附件二)。甲方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求，雙方同意日後不論法令另有其他約定或有無變更，甲方已同意均視為符合買賣規格。

(四) 前列主建物、陽臺及共有部分面積如與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依本契約第二條之規定互為找補。惟甲方同意且承諾日後所購買之停車位產權登記方式依政府當時法令規定辦理，該法令規定不影響該停車位買賣契約效力，且雙方同意甲方購買之容許停車車輛尺寸以依本契約(建物/車位面積暨售價明細表)之約定，可停放車輛為符合標準。

		<p>(1). 停車位空間如位於共有且無獨立權狀者，應列明停車位空間占有共有部分總面積之比列。</p> <p>(2). 買方購買之停車位屬自行增設與獎勵增設停車位者，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>	
--	--	---	--

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。

建物/車位 面積暨售價明細表

(以下價款均以新台幣計算)

戶 別：A3-04F  
房屋契約總價：1032萬元

車 位：B1-017  
(內含車位價：100萬元)

一、房屋面積與售價

建物面積	平方公尺	約計坪數	價款(萬元)
專有部分(a+b)	45.79	13.85	564
主建物 (a)	41.83	12.85	548
附屬建物 (b)	3.96	1.2	36
共有部分 (c)	25.39	7.68	348
A. 建物合計 (a+b+c)	71.18	21.53	932
B. 停車位	17.88	5.41	100
房屋總價(A+B)			1032

主建物所佔本房屋得登記面積之比例為：58.77%

二、停車位說明：

地下層	編號	形式	性質	規格 (長X寬X高)(m)
壹層	017	機械式	自設	5.00*2.15*2.00

※停車位總價款已於前款房地售價分別拆算。

※停車位登記於共有部分且無獨立權狀，建物持分面積(含車道及其他必要空間)。  
※停車位占共有部份的比例34.9%。

<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、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>(五) 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：</p> <p>1. 本契約共有部分項目，除具獨立權狀之停車位面積另計外，係指公共服務空間、共用部分之樓梯間、電梯間、電梯機房、水箱、蓄水池、進排風口、通風管道、發電機室、消防泵浦室、台電管道間、受電箱室、進排風管道、台電配電場所、電信機房、部分車道、地下室及防空避難室、屋頂突出物及依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之，本契約登載依本契約(建物/車位 面積暨售價明細表)之約定。</p>	<p>第 4、5 頁、 第 1 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>一、乙方出售之房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，其面積及名稱登記方式均以簽約當時日期之地政及主管機關登記法令為準，倘簽約後因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，部分主建物、陽臺及共有部分面積或其他面積等無法依本契約所載面積、名稱及項目方式辦理所有權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第3項之規定計算。</p> <p>二、依第一條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方應予找補(惟甲方同意第二條第一項約定之情形除外)；其超過部分，甲方只找補百分之二為限，惟倘超過部分為共有部分面積，則乙方同意甲方毋須找補，且雙方同意面積誤差之找補分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(不含車位價款及面積)，以無息於交屋時一次結清。</p> <p style="text-align: center;">5</p> <hr/> <p>三、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>土地契約書第3頁、第3條 房屋契約書5、6頁、第2條</p>
-----------------------	--	--	---------------------------------------

		<p>一、乙方出售之土地面積以地政機關登記完竣之面積為準，其面積及名稱登記方式均以簽約當時日期之地政及主管機關登記法令為準，如有誤差時，乙方應予找補；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第三條土地買賣總價款依土地面積誤差比例以無息互相找補。</p> <p>二、土地持分面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，因而面積誤差而解除契約時，乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還，甲方不得再請求任何損害賠償。</p> <p>三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列為準。</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>本契約土地買賣總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>，分別明細如下列：</p> <p>(一)房屋持分土地價款 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(二)汽車停車位持分土地價款 佰 拾 萬元整。</p> <p>一、上列土地價款依法已內含土地增值稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。</p> <p>二、上列價款之各期付款方式如(附件一)「付款辦法表」。</p> <p>三、前項價款不包括暫收款之費用。如因政府(或會計師)評定乙方需調整本約房屋及土地之售價比例，甲方同意無條件配合，惟不得變動本土地買賣之總價款。</p>	<p>土地契約書第 3頁、第4條 房屋契約書第 3頁、第1條</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。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。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>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</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>內政部同意之履約保證方式：</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。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。</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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>乙方保證本大樓產權清楚，本大樓預售屋依內政部同意之履約保證方式，採其他替代性履約保證方式中價金信託方式，價金信託處理原則如下：</p> <p>一、本預售屋將買賣價金交由__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。詳如「預售屋買賣價金安全信託契約書」。</p>	<p>土地契約書第 3、4、5 頁、第 5 條</p> <p>房屋契約書第 6、7、8 頁第 3 條</p>
-----------------	--	---	--

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。

二、前項信託之受益人為乙方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

三、為配合工程開發所需，甲乙雙方同意簽訂契約同時簽訂撥款指示書，並同意撥款時程如下：

1. 於甲方支付本工程之第一期與第二期款後，由自信託財產專戶撥款予乙方，動撥比率為甲方。

2. 於本工程結構體完成且乙方檢附建造執照勘驗紀錄表予後，自信託財產專戶撥款予乙方，動撥比率為甲方。

四、買方亦同意於本預售屋所有權移轉完成時，買賣雙方依書面指示，由受託銀行自信託專戶將金額撥款予賣方。

五、本買賣委由 公司，代為辦理不動產簽訂及不動產買賣價金安全信託等相關事宜。

■同業連帶擔保(附件四)

本公司與依公司章程規定得對外保證之德宜國際股份有限公司(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。

乙方應提供連帶擔保書面影本予甲方。

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

		<p>之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。</p>	
--	--	---	--

<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>一、本契約所稱之主要建材即附件十「建材設備說明表」所示之，其餘均為非主要建材。又乙方於預售期間展示之接待會館、樣品屋裝潢傢俱等，均不含於本契約之給付範圍內，僅供甲方日後自行裝潢參考之用，甲方不得據此請求乙方給付之或主張任何權利。</p> <p>二、本大樓施工標準悉依主管機關核准之建造執照及圖說等有關規定施工，並以主管機關核發使用執照之竣工圖為合格標準，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</p> <p style="text-align: center;">10</p> <p>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。有關建材設備及設施等均詳如附件十所載。乙方並保證建造本建物之材料不得使用損建築結構安全或有害人體健康之輻射鋼筋、石棉、爐渣、未經處理之海砂等，前款材料之檢測，不得違反檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責，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>房屋契約書第 10、11 頁、第 6 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"><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>	<p>一、本大樓之建築工程預定於民國 110 年 6 月 1 日 前開工，於民國 112 年 12 月 31 日 以前完成主建物、附屬建物及使用執照所</p> <p style="text-align: center;">11</p> <hr/> <p>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、除本契約另有約定外，乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳本契約房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>房屋契約書第 11、12 頁、第 7 條</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>(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>一、 乙方依約完成本戶之主建物、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，並應完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續，甲方應按乙方通知之時間及地點辦理驗收手續。</p> <p>二、 雙方交屋驗收時，乙方應提供房屋驗收單，甲方就交屋當時本契約房屋如有與合約所訂不符、瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於房屋驗收單上，由乙方限期完成修繕，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，甲方僅得以交屋保留款 5%為同時履行抗辯，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付；除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含銀行貸款)。</p> <p>三、 第一項接通自來水、電力之管線其相關費用(例如安裝配置設計費用、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>房屋契約書第 14、15 頁、第 9 條</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</p> <p>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</p> <p>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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，應於本戶房屋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。但因非可歸責於乙方之事由或甲方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。其土地增值稅、契稅、印花、規費等之負擔方式，依本約第八條有關稅費負擔之約定處理。</p> <p>二、辦理房地所有權移轉登記時，雙方同意其申報移轉價格，土地移轉現值以房屋之使用執照取得當年度之公告現值為準(如因甲方違約致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔)，房屋以當時政府主管機關評定房屋現值為準。</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>土地契約書第 12、13 頁、第 10 條 房屋契約書第 16、17 頁、第 10 條</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。

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)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳全部之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二)交付辦理產權移轉登記及貸款有關文件，預繳各項稅費及甲方依本約應負擔之費用。
- (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在辦理房地所有權移轉登記以前全部兌現。

五、本條第一項、第三項之辦理事項及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，甲方如有辦理貸款，並應辦妥貸款相關手續，預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等文件手續，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項委託或同意，並開立與本約貸款金額同額之商業本票予乙方(加註禁止背書轉讓)並記載擔保之債權金額及範圍之本票於賣方；但甲方如未辦理貸款，仍應於乙方通知之期限內，開立(附件一)「付款辦法表」銀行貸款金額之同額商業本票予乙方。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，每逾一日應按房地總價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，如因甲方延誤或未配合應辦手續致影響本大樓其他各戶之產權登記或貸款之辦理時，甲方應賠償

乙方。

- 一、除本契約另有約定外，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，由乙方指定之地政士申辦有關稅費及權利移轉登記，但因非可歸責於乙方之事由或甲方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。其土地增值稅、契稅、印花、規費等之負擔方式，依本契約第十六條有關稅費負擔之約定處理。
- 二、辦理房屋所有權移轉登記時，雙方同意其申報移轉價格，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。
- 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。
- 四、本契約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 五、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)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款以外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳全部之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二)辦理貸款者應提供並交付辦理產權登記及貸款有關文件(含抵押設定必要文件)，俾便辦理各項貸款手續，並以現金繳付乙方依本契約第十六條約定應由甲方負擔之各項費用；及於辦理金融機構貸款對保時，開具與貸款金額同額之禁止背書轉讓本票乙紙交付乙方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行；該擔保本票之到期日甲方授權乙方填載，乙方取得金融機構貸款金額後，於交屋時應無條件返還該本票予甲方。
- (三)不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依前款約定以現金繳付甲方應負擔之稅費及開立與原預定貸款同

額之禁止背書轉讓本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本項各款應付費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

六、本條第一項、第四項之辦理事項及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，甲方如有辦理貸款，並應辦妥貸款相關手續，預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等文件手續，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項委託或同意，並開立與本約貸款金額同額之商業本票予乙方；但甲方如未辦理貸款，仍應於乙方通知之期限內，開立附件三「付款辦法表」預定金融貸款之同額商業本票予乙方。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，每逾一日應按房地總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，甲方應負全部損害賠償之責。

<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"> <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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>一、甲方經乙方通知後，應至乙方指定地點辦理交屋手續，於交屋時雙方應履行下列義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>(二) 甲方繳清本契約所有之應付未付款（如買賣價款含交屋保留款、應付稅捐規費、遲延利息、預繳之管理基金等），並完成一切交屋手續。</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買方。</li> </ol> <p>二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管委會）、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取本戶鑰匙，本契約書則無需返還乙方。</p> <p>三、甲方同意於收到乙方通知交屋日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責賣方時，不在此限。有未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，甲方得依本契約第十三條保固維修程序要求賣方辦理。</p>	<p>房屋契約書第 18、19 頁、第 11 條</p>
------------------	---	--	--------------------------------------

		<p>七、若為甲方委託他人代辦交屋手續，應出具委託授權書予乙方，若未經雙方協議改期或自通知交屋日起算三十日仍未完成辦理者，甲方同意於本戶通知交屋日起三十日後，不論遷入與否均應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費。</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>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，結構部分（如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作涉及結構部分..等）負責保固十五年（惟如天災之強度超出國家所頒定之建築技術規範之規定時，則不在此限），固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、水電、衛浴設備、廚房設備等）負責保固一年，防水保固自乙方通知交屋日起負責保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>二、若因甲方使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆或樓板開口、自行更改隔間、裝潢施工破壞、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力（例如：戰爭、水患、地震、天災或自然耗損等）、設備所需耗材及必要之例行性保養責任，非可歸責於乙方之事由而毀損者，乙方不負前項保固及任何法律責任。</p>	<p>房屋契約書第 21、22 頁、第 13 條</p>
-------------------	--	---	--------------------------------------

		<p>三、本大樓公共設施（備）及共同使用部分，乙方自點交完成（含視同點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等）保固一年，外牆防水保固一年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人，乙方於使用執照取得六個月後起算保固責任。</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>一、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，經乙方定期通知催告仍未履行或改善者，乙方除得解除本房地契約並收回本房地逕行出售外，並得沒收本房地契約買賣總價款百分之 ____（不得高於 15%）計算之金額作為懲罰性違約金，惟倘依此計算之金額超過甲方已繳價款者，則沒收金額以已繳價款為限。</p>	<p>土地契約書第 15 頁、第 13 條 房屋契約書第 29、30 頁、第 19 條</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。

- 一、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」、本契約第十七條「乙方責任」之規定者，甲方得解除契約。甲方依前揭規定解除契約時，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 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。
- 二、本約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減，但甲方所要求有關室內格局變更，經雙方簽認同意者，不在此限。未按乙方通知日期繳交本約應繳款項及相關文件者，經乙方定期通知催告仍未繳交、補正或未辦理者，乙方除得以為解除契約之意思表示並收回本房地逕行出售，且沒收本約買賣總價款百分之\_\_\_\_\_ (最高不得超過 15%) 計算之金額作為違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

29

- 
- 三、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。



--	--	--	--

**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。