

「中工耘翠」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：中華工程股份有限公司

核備日期：106年10月17日

項次	應記載事項	契約應記載事項核備內容	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>第一條 契約審閱期⊿ 本契約於中華民國____年____月____日經<u>甲方</u>攜回審閱____日。(契約審閱期間至少五日)⊿ ⊿ 甲方簽章：_____ 乙方簽章：_____⊿</p>	第2頁、第1條。
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>第二條 乙方對廣告之義務⊿ 乙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、房地及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。⊿</p>	第2頁、第2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>第三條 土地、房屋及汽車停車空間標示⊿ 一、土地座落⊿ (一)座落於台北市松山區<u>寶清段一小段</u> 57-2 地號，面積共計 2,871 平方公尺。⊿ (二)土地使用分區：第三種住宅區。⊿ 二、房屋座落⊿ 同前項土地內乙方所興建之【中工耘翠】社區，為台北市政府都市發展局於中華民國 106 年 2 月 8 日核准之建造執照【<u>附件一</u>】號碼：106 建字第 0020 號，甲方承購編號第____戶第____層房屋乙戶(以下簡稱本約房屋)，房屋平面圖如【<u>附圖一</u>】。⊿</p>	第2、3頁、第3條。

(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。

三、汽車停車空間

- (一) 甲方所購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車位為地下第__層平面式昇降平面式，該停車位係登記為共有部分無獨立權狀；編號第__號車位__個，汽車停車空間之面積包括停車位置、車道、坡道及其他必要空間，面積共計__點__平方公尺(約__點__坪)，位置如【附圖四】，停車位規格如下：
長 6 公尺、寬 2.5 公尺、高 2 公尺
長 6 公尺、寬 2.25 公尺、高 2 公尺
- (二) 前款甲方購買之汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例為__%。
- (三) 汽車停車空間之面積包括停車位置、車道、坡道及其它必要空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。
- (四) 本社區地下層停車位周邊或上方所規劃之發電機室、進排風機、消防、汗排水等相關設備係依建築法令規定留設，甲方已明確知悉。
- (五) 地下二、三層之汽車停車位依建築法規規劃由昇降設備進出，甲方已明確知悉。

<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>第 四 條 土地、房屋買賣面積</p> <p>一、土地面積</p> <p>(一)甲方購買本房屋，其土地持分面積約為__點__平方公尺(約__點__坪)，應有權利範圍為萬分之__，計算方式為本社區全部土地持分扣除全部汽車停車空間土地持分後，依本約房屋主建物面積__點__平方公尺(約__點__坪)占本社區所有全部主建物面積 12443.3 平方公尺(約 3764.1 坪)之比例計算持分。購買汽車停車空間者另含每汽車停車空間之土地持分萬分之一(車位權利範圍及計算方式詳如附件三)。</p> <p>(二)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</p> <p>(一)本約房屋面積(不含汽車停車空間)合計__點__平方公尺(約__點__坪)，包含：</p> <p>1、主建物面積計__點__平方公尺(約__點__坪)。</p> <p>2、附屬建物面積計__點__平方公尺(約__點__坪)。</p> <p>(1)陽台:計__點__平方公尺(約__點__坪)。</p> <p>(2)雨遮:計__點__平方公尺(約__點__坪)。</p> <p>3、共有部分面積計__點__平方公尺(約__點__坪)。</p> <p>4、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約為__%。</p> <p>三、第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條之約定互為找補。</p>	<p>第 3、4 頁、第 4 條。</p>
----------------------	--	--	-----------------------

<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 共有部分項目及其面積分配比例計算</p> <p>一、本社區共有部分除汽車停車空間另計外，面積計 5737.28 平方公尺(約 1735.53 坪)，包括：</p> <p>(一)地下三層：<u>垃圾環保回收區、垃圾車暫停區、水箱、雨水回收室、機械室、機房、電梯、消防泵浦室、梯廳、進排氣管道間、排煙室等。</u></p> <p>(二)地下二層：<u>梯廳、安全梯、電梯、排煙室、水箱、機房、進氣管道間等。</u></p> <p>(三)地下一層：<u>梯廳、安全梯、電梯、排煙室、機房、台電配電場所、受電箱區、發電機室、電錶區、電信機房、機車停車空間、進排氣管道間等。</u></p> <p>(四)地上一層：<u>梯廳、安全梯、電梯、電表室、機車停車空間等。</u></p> <p>(五)地上二層至十五層：<u>梯廳、電梯、安全梯、梯廳兼排煙室等。</u></p> <p>(六)<u>屋突層：電梯、管道間、樓梯間、消防水箱、水箱、機械室、電梯機房等。</u></p> <p>二、前項共有部分之權利範圍係按本約房屋主建物及陽台面積總合占本社區全部主建物及陽台面積總合之比例分攤之，本社區主建物及陽台面積計 13820.74 平方公尺(約 4180.77 坪)。</p> <p>三、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新<u>分算</u>據以辦理</p> <p>登記，登記坪數若有誤差依本契約第六條土地、房屋面積誤差及價款找補約定處理。</p>	<p>第 4、5 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>第六條 土地、房屋面積誤差及價款找補</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。</p> <p>二、本約土地面積、房屋主建物或登記總面積(不含兩遮面積)如有誤差，其不足部分<u>乙方均應全部找補</u>；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(不含兩遮面積)、共有部分價款除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車空間面積及價款)計算誤差價款，<u>無息於交屋時結算</u>。</p> <p>三、本約土地面積、房屋主建物或本約房屋登記總面積(不含兩遮面積)如有誤差超過百分之三(含)以上者，甲方得解除本契約(含汽車停車空間之買賣契約)，<u>解約時乙方返還甲方已兌現價金外</u>，甲方不得再對乙方主張任何權利。</p> <p>四、汽車停車空間找補方式約定如下：</p> <p>(一)雙方同意本約汽車停車位竣工規格尺寸之長度、寬度誤差在百分三(含)以下時均視為符合規格；如因竣工規格尺寸之減少致誤差超出上述標準時，<u>甲方始得請求乙方按汽車停車位價格找補不足之部分予甲方</u>。</p> <p>(二)汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。 2、其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。 <p>(三)甲方充分知悉汽車停車空間依前款約定為找補之依據，日後如本社區部份共有部分面積因地政機關無法登記產權，致生影響前款約定之汽車停車空間持分面積時，<u>甲方同意雙方不再互相找補</u>。</p>	<p>第5頁、 第6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>第七條 契約買賣總價款</p> <p>本約買賣總價款為新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含汽車停車空間價款及營業稅)。</p> <p>一、本約房屋部分(不含汽車停車空間)。</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：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽台：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽台外，其餘項目不計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、本約汽車停車空間部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</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>三、以上所列各項價款若因都市更新權利變換計畫、土地公告現值、房屋評定現值計算標準等因素變動，乙方在不更動本契約買賣總價款下，得調整土地及房屋之價款比例。</p>	<p>第 6 頁、 第 7 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。</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</p>	<p>第七條之一 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>■內政部同意之履約保證方式：</p> <p>一、本預售屋所辦理之履約保證方式為依內政部同意之履約保證方式一『不動產開發信託』，其內容係由本公司將土地及資金信託予臺灣中小企業銀行執行履約管理，依工程進度專款專用。『不動產開發信託』受託事務告知書影本詳【附件六】。</p> <p>二、信託專戶</p> <p>戶名：臺灣企銀受託中華工程中工耘翠預售屋價金信託專戶 帳號：0101225917</p> <p>三、受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料及相關查詢操作程序，將於受託機構網頁及網址及相關程序建置完妥後由乙方以專函通知甲方。如甲方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽乙方查詢。</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乙方負擔。</p> <p>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>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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，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。</p> <p>乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。</p>	<p>第 6、7 頁、第 7-1 條。</p>
-----------------	---	---	-------------------------

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。

同業連帶擔保

本預售屋已與__公司（同業同級之公司，市佔率由內政部另訂之）等相互連帶保證，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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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。

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>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 建築主要建材及廠牌、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【附件四】之建材設備表施工，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由(含廠商缺貨或故意拉抬壟斷)，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、乙方保證本社區建築物之材料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、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十六條違約條款辦理。</p>	<p>第 11 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 開工及完工最後期限</p> <p>一、本社區應依台北市政府核發之 106 建字第 0020 號建造執照所載，應在民國 106 年 8 月 8 日之前申報開工，民國 111 年 5 月 7 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照日視為完工日，但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>(一)因天災地變等不可抗力之事由，致<u>乙方</u>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事由時，其影響期間。</p> <p>二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者(以主管機關核發使用執照日為完工日)，若有可歸責於乙方之事由，每逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予<u>甲方</u>。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第二十六條違約約定處理。</p> <p>三、甲方應按實際工程及有關作業之進度，配合辦理繳款及交屋等義務。</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>第二十條 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、電力及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。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，就本約所載之房屋如有瑕疵，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，於完成驗收單上之瑕疵修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>二、第一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>三、公共設施之驗收，依第二十二條第三項辦理。</p>	<p>第 18 頁、第 20 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</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> <p>1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清</p>	<p>第十四條 房地所有權移轉登記期限</p> <p>一、本社區依都市更新條例辦理興建，於使用執照核發後仍須依其規定辦理後續都市更新程序，有關土地及房屋所有權之移轉及登記亦應依其規定辦理。乙方應於使用執照核發後並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內，申辦有關稅費及所有權移轉登記予甲方，惟甲方需依乙方通知備妥相關文件。土地增值稅之負擔方式依本約第十七條約定辦理。</p> <p>二、乙方違反前項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔，如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責，但非可歸責於乙方之事由者，不在此限。</p> <p>三、甲方於乙方申辦房地所有權移轉手續前應履行下列義務，經書面限期催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依第二十六條第二項違約約定處理：</p>	<p>第 13 頁、第 14 條。</p>

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。

(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。

(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一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二)應於乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件，並應開立與【附件二】房地付款明細表產權移轉款同額之禁止背書轉讓之擔保本票（擔保本票類型以乙方通知為準）予乙方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

(三)前二款之費用，如以票據支付應在房地產權申報稅賦前全部兌現。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或乙方指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因甲方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如甲方之延誤或不協辦，致影響產權登記使乙方遭受損害或因此而增加費用或罰款（滯納金）時，應由甲方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致乙方其他客戶受損害者亦同。

<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>(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>第二十一條 通知交屋期限</p> <p>一、通知交屋期限及相關費用之約定</p> <p>乙方應於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事者，或因台北市政府囑託登記時程延宕及相關不可歸責於乙方之事由，不在此限，於交屋時雙方應履行下列各款義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)乙方就驗收單上所列之瑕疵修繕或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。 (二)乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。 (三)甲方繳清各項款項及費用（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。 (四)乙方如未於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，通知甲方進行交屋，每逾一日應按已兌現價金依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。 <p>二、甲方應於收到乙方之交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，如甲方不配合交屋，則本戶房地視同點交完成，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。</p> <p>三、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、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，俾憑換取鑰匙。本契約書無需返還。</p> <p>四、甲方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及公共水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。</p>	<p>第 19、20 頁、第 21 條。</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。</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>第二十六條 違約處罰</p> <p>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」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約；<u>解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之_____ (不得低於 15%) 計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。</u></p> <p>二、<u>甲方違反「付款條件及方式」之規定者</u>，甲乙雙方並得解除本契約；<u>解約時乙方得沒收依房地總價款百分之_____ (最高不得超過 15%) 違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。</u></p> <p>三、<u>依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥所有權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，將本約房地所有權登記予乙方或其指定人後，乙方始得依本契約約定返還款項予甲方；其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則乙方得拒絕履行本條第一項規定之義務。</u></p> <p>四、<u>依第一、二項之約定解除契約時，甲乙雙方除得依前二項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償。</u></p>	<p>第 21、22 頁、第 26 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>			

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。