

「久云嘉潤日出」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：久云建設股份有限公司

核備日期：110年6月17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>第一條 <input type="checkbox"/> 契約審閱權</p> <p>本契約簽訂前業經買方攜回審閱五日以上，並詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍。或經買賣雙方逐條閱讀、討論已充分了解本約之內容。</p> <p>本約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。</p> <p style="text-align: right;">買方簽章：.....<input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">賣方簽章：...久云建設股份有限公司...<input type="checkbox"/></p>	<p>土地契約書第 1頁、第1條 房屋契約書第 1頁、第1條</p>
二、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 <input type="checkbox"/> 土地標示</p> <p>一、為台北市南港區向陽段 19-4.19-10.19-11.19-12 地號土地共肆筆(以下稱本基地)，面積共計 2857.61 平方公尺(約 864.42 坪)。若日後有分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移轉登記。</p>	<p>土地契約書第 1頁、第3條 房屋契約書第 1、2頁、第3 條</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。

第·三·條房屋標示及汽車停車位規格·

一、房屋座落

(一)為台北市南港區向陽段19-4.19-10.19-11.19-12地號土地共肆筆(以下稱本基地)，面積共計 2857.61 平方公尺(約·864.42 坪)。若日後有分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移轉登記。

(二)本社區為鋼筋混凝土造(RC)，地上 10 層、地下 3 層。
建造執照為台北市政府主管機關 108 年 12 月 11 日核發之 108 建字第 0243 號建造執照。

建造執照詳【附件一】建造執照影本。

(三)買方購買本社區戶樓壹戶(以下簡稱本房屋)詳【附圖一】房屋平面圖。

二、用途標示

本社區地下一層至地下三層為停車位及必要之機電設施空間，地上一層、二層為日常服務業、地上三層至十層為住宅使用。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格·

(一)本社區地下一層至地下三層坡道平面停車位計 106 位，行動不便停車位計 3 位，裝卸車位 1 位，合計 110 位。

(二)買方清楚知悉並同意本社區地下一層機車停車位空間包括機車停車位空間及其他附屬空間，由本社區之房地區分所有權人持分共有。

(三)買方購買之停車位如下表：

位□□置←	編號←	型式←	性質←	規格(cm)← (寬×長×高)←
地下□□層←	←	坡道←	<input type="checkbox"/> 法定←	<input type="checkbox"/> 標準 250*550*210←
地下□□層←	←	平面←	<input type="checkbox"/> 自設←	<input type="checkbox"/> 大車 230*600*210←
地下□□層←	←	坡道←	<input type="checkbox"/> 法定←	<input type="checkbox"/> 標準 250*550*210←
地下□□層←	←	平面←	<input type="checkbox"/> 自設←	<input type="checkbox"/> 大車 230*600*210←

		<p>1. 詳【附圖二】停車位空間平面圖。該停車位無獨立權狀，停車位之建物持分面積(含車道及必要空間)共□□·□點□□·□平方公尺(約□□·□點□□·□·坪)。</p> <p>2. 上述停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積(含汽車停車位含車道及其他必要空間)占共有部分總面積之比例為 43072/100000。</p> <p>3. 每位車位計算方式為：</p> <p>(1)標準車位：共有部分面積\times406/100000</p> <p>(2)大·車·位：共有部分面積\times424/100000</p> <p>停車位由該購買車位之住戶使用。賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用權於承購車位。</p>	
--	--	---	--

<p>三、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__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 <ol style="list-style-type: none"> (1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。 (2)附屬建物面積，包括： <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺（__坪）。 <input type="checkbox"/>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__%。 <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 <input type="checkbox"/> 土地買賣持分及計算標準[↵]</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、買方購買本社區 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 戶 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 樓房屋（以下簡稱本房屋）其土地持分面積 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 點 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 平方公尺（約 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 點 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 坪，應有權利範圍為 100000 分之 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"><input type="checkbox"/>）。[↵]</input></input></input></input></input></input> 二、計算方式係以專有部分面積 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 點 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"> 平方公尺（約 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 點 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 坪）占區分所有全部專有部分總面積 <input type="checkbox"><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"><input type="checkbox"/> 點 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"> 平方公尺（約 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"> 點 <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"> 坪）比例計算，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。[↵]</input></input></input></input></input></input></input> 三、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。[↵] <p>第·三·條 <input type="checkbox"/> 房屋標示及汽車停車位規格[↵]</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、房屋座落[↵] <ol style="list-style-type: none"> (一)為台北市南港區向陽段 19-4. 19-10. 19-11. 19-12 地號土地 <u>共肆筆</u>（以下稱本基地），面積共計 <u>2857.61</u> 平方公尺（約 <u>864.42</u> 坪）。若日後有分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移轉登記。[↵] 	<p>土地契約書第 2 頁、第 4 條 房屋契約書第 1、2、3 頁、 第 3 條</p>
-------------------------------------	---	--	---

第·五·條□房屋面積認定標準

一、房屋面積

本約房屋面積(不含汽車停車位面積)合計□□□點□□□
平方公尺(約□□□□點□□□□坪),其中包含面積如下:

(一)專有部分面積計□□□□點□□□□平方公尺
(約□□□□點□□□□坪)。

1.主建物面積計□□□□點□□□□平方公尺
(約□□□□點□□□□坪)。

2.附屬建物(陽臺)面積計□□□·點□□□·平方公尺
(約□□□□點□□□□坪)。

(二)共有部分面積計□□□□點□□□□平方公尺
(約□□□□點□□□□坪)。

(三)主建物面積占本約房屋得登記總面積之比例□□□%。

二、前項所列面積與地政機關登記有誤差時,買賣雙方應依第
六條規定互為找補。

<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>(二)本「<u> </u>」共有部分總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪);專有部分總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分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 <input type="checkbox"/> 共用部分權屬使用說明及面積分配比率[←]</p> <p>一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間(防空避難室)、<u>梯廳</u>、<u>行動不便車位</u>、<u>行動不便安全梯</u>、十二人份行動不便電梯、十二人份升降機、安全梯、六人份升降機、管委會空間、接待大廳及其他依法令應列入共有部分之項目(地下室:蓄水池、雨水回收池、雨水過濾機房、發電機室、消防幫浦室、<u>發電機進排風管道</u>、垃圾回收室、台電配電場所、電信機房、法定裝卸車位;地上層:<u>風除室</u>、<u>連接管委會空間之陽臺</u>;屋突層:屋頂平台、不鏽鋼消防水箱、機房、水箱區)。[←]</p> <p><u>註一</u>:上列各使用項目名稱係按建造執照圖說轉載,如有<u>疏漏、筆(錯)誤者</u>,悉以建造執照(圖)、使用執照竣工圖說所載,與建物登記簿登記為<u>準</u>。[←]</p> <p>二、本社區專有部分總面積計 7568.19 平方公尺(約 2289.38 坪),共有部分總面積計 7095.44 平方公尺(約 2146.37 坪),扣除<u>停車位需分攤</u> 3056.22 平方公尺(約 924.51 坪)之面積後為 4039.22 平方公尺(約 1221.86 坪)。共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算,其面積係以本社區共有部分總面積扣除<u>停車位須分攤面積</u>後乘以該權利範圍而為計算。[←]</p>	<p>房屋契約書第 3 頁、第 5 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□土地面積誤差及其價款找補。←</p> <p>一、依第四條計算之土地面積如有誤差，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，以土地價款除以該面積所得之單價無息於交屋時結算。←</p> <p>二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。←</p> <p>第·六·條□房屋面積、停車位規格誤差及其價款找補←</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。←</p> <p>二、依第五條計算之主建物或本約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、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、前項之主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。←</p>	<p>土地契約書第 2 頁第 5 條 房屋契約書第 5、6 頁、第 6 條</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>第__六__條□土地總價款</p> <p>一、本契約土地總價款計新台幣__仟__佰__拾__萬__元整。</p> <p>二、前項價款不含本約第十四條之費用，買方應依【附件一】土地款期款表之各期付款金額繳付賣方。</p> <p>三、第一項價款除本契約另有約定外，雙方均不得藉口物價漲落、房地市場行情或其他任何理由要求增減。</p> <p>第__七__條：房地及車位買賣價款</p> <p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整(已含營業稅)。</p> <p>一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整。</p> <p>二、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整(已含營業稅)。</p> <p>(一)專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整。</p> <p>1、主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整。</p> <p>2、附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>(二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__元整。</p>	<p>土地契約書第 2頁、第6條 房屋契約書第 6頁、第7條</p>
---------------------	--	---	--

七、履約擔保機制

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

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：↵

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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。↵

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乙方負擔。↵

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。↵

價金信託↵

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行負責承作，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。↵

前項信託之受益人為乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。↵
乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。↵

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。↵

↵ 乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。↵

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業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。↵

↵ 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。↵

土地契約書

第 2、3 頁、
第 7 條

房屋契約書第
4、5 第 7-1 條

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。

<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>第十二條 <input type="checkbox"/> 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【附件六】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【附件六】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、賣方建造本預售屋不得使用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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，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。</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>房屋契約書第 10 頁、第 12 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</p>	<p>二、賣方如逾第一項開工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>房屋契約書第 10、11 頁、第 13 條</p>

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。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應自領得建照執照日(民國 108 年 12 月 11 日)起六個月申報開工，但得展延乙次(三個月)，即至遲

10

應於民國 109 年 9 月 11 日前申報開工，並於申報開工日起依建照核定 42 個月內(不含竣工展期)取得使用執照，即至遲應於民國 112 年 9 月 11 日前取得。雙方同意以取得使用執照日為本社區工程完工日期之認定依據及標準。

本案已於 109 年 3 月 11 日申報開工，如賣方提前完工，買方絕無異議，仍應依【附件三】房屋及停車位期款表約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。

買方簽章：.....□□□

賣方有下列情事之一者，得順延完工期間，不受違約之限制：

- (一)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。
- (二)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、賣方如逾第一項開工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>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>第十五條 <input type="checkbox"/> 房屋驗收</p> <p>一、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，通知買方進行交屋驗收手續。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>13</p> <p>二、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：本預售屋基地範圍內、外之天然瓦斯配管費(不包含掛錶申請、通氣費用等)，概由賣方負擔。</p>	<p>房屋契約書第 13、14 頁、第 15 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 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>第十一條 <input type="checkbox"/> 土地所有權移轉登記期限[←]</p> <p>一、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<u>四個月</u>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>土地契約書第5、6、7頁、第11條 房屋契約書第14、15頁、第16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。

三、賣方違反前兩項之規定，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、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：←

(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。←

(二)買方若於辦理移轉登記前未繳清應繳款項，賣方得暫時停止辦理所有權移轉登記。←

(三)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，完成金融機構對保手續並預立各項取款條或委託撥付文件，並應開立與【附件一】土地款期款表內之銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方(本票日期授權由賣方依上開日期填載)，賣方於收到全額貸款後於交屋時返還買方。←

(四)本項第一款、第三款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。←

六、買方應於賣方辦理土地產權移轉前提出辦理土地所有權移轉登記及貸款有關文件，交由賣方或賣方指定之地政士，買方並於簽約時提供身分證件或其他有關證件影本，並提供便章或簽立【附件三】代刻及使用印章授權書，倘為配合各項手續需要，需由買方親辦、加蓋印章、補具證件或繳納各項稅費時，買方應依賣方或其指定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，如因買方延誤或不協辦致各項稅費(滯納金)增加時，買方應全數負擔，如損及賣方權益，買方應負損害賠償之責。←

第十六條 □ 房屋所有權移轉登記期限⁴

- 一、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。⁴
- 二、倘無可歸責於買方之事由時，由賣方指定之地政士開始辦理有關之稅費申報及所有權移轉登記予買方，其土地申報移轉現值依使用執照核發日當年之土地公告現值為準，雙方同意按賣方指定日期辦理；若土地所有權移轉時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值申報土地增值稅。⁴
- 三、賣方違反前兩項之規定，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。⁴
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記⁴
 - (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。↵

(二)買方若於辦理移轉登記前未繳清各期價款，賣方得暫時停止辦理所有權移轉登記。↵

(三)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，完成金融機構對保手續並預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與【附件三】房屋及停車位期款表內之銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方(本票日期授權由賣方依上開日期填載)，賣方於收到全額貸款後於交屋時返還買方。↵

(四)本項第一款、第三款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。↵

六、本買賣標的房屋產權申報、保存登記、移轉、抵押權設定、金融機構貸款抵押權設定及登記塗銷等手續之辦理事項，由賣方或賣方指定之地政士辦理之，買方並於簽約時提供身分證件或其他有關證件影本及提供便章或簽立【附件五】代刻及使用印章授權書，倘為配合各項手續需要，需由買方親辦、加蓋印章、補具證件或繳納各項稅費時，買方應依賣方或其指定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，如因買方延誤或不協辦致各項稅費(滯納金)增加時，買方應全數負擔，如損及賣方權益，買方應負損害賠償之責。←

<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"> 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>第十七條 <input type="checkbox"/>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"> (一)賣方付清因延遲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)買方繳清所有之應付未付款(含應繳付之稅捐、各項費用及交屋保留款)及完成一切交屋手續。← (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>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，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。←</p> <p>三、買方應於收到賣方交屋通知日起→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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。←</p>	<p>房屋契約書第 17頁、第16 條</p>
<p>十三、保固期限及</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</p>		<p>房屋契約書第 17、18頁、第</p>

<p>範圍</p>	<p>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>第十九條□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</p> <p style="text-align: center;">17</p> <p>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，其保固年限如下：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、設備…等)負責保固一年。</p> <p>(三)防水部分：<u>各戶陽(露)臺及浴廁、門窗</u>，自核發使照日起保固五年，如因買方自行施工變更隔間、浴廁區域材料及設計等，而致破壞原有防水結構者，賣方不負保固責任。</p> <p>(四)賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。<u>保固期間</u>，買方仍應自行負擔保養、維護費用(如消耗品等)。</p>	<p>19 條</p>
-----------	---	---	-------------

		<p>二、本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)自第十八條第三項賣方指定移交日起算，保固一年； 保固期間，買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品等)。←</p> <p>三、前述固定建材、設備及公共設備如因天災、地變，買方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，或不可歸責於賣方之事由所造成之毀損，或買方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任。←</p> <p>四、第一項、第二項期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。←</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</p>		<p>土地契約書第 12 頁、第 18 條</p> <p>房屋契約書第 24 頁、第 27 條</p>

	<p>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><u>第廿七條</u> <input type="checkbox"/> 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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□□□(不得低於百分之十五)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」之規定時，賣方得沒收依房地總價款百分之□□□(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，買賣雙方並得解除本契約。[↵]</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前二項約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。[↵]</p>	
不得記載事項			
	<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> <p>六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p> <p>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</p>		