

## 「鑄萃」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：大陸建設股份有限公司

核備日期：110年5月26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>本契約於中華民國 年 月 日業經買方攜回審閱 日 (契約審閱期間至少五日)。</p> <p>買方： (簽章)；賣方： (簽章)</p>	第1頁
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>(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</p>	<p>一、土地座落：台北市松山區西松二小段 722、722-1、723、724 地 號等四筆地號土地(以下稱本基地)，基地面積合計約 1,994 平 方公尺(約 603.185 坪)(日後若有分割、合併均依地政機關登記 之地號及面積為準)，本基地使用分區為都市計畫內第二種商 業區及第三種住宅區。</p> <p>二、房屋座落：坐落於本基地內之本棟編號 層 戶共計 壹戶(以下稱本房屋)，為主管機關核准 110 年 04 月 23 日之 臺北市 110 建字第 0101 號 建造執照(下稱建照)。建造執照 暨核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一，惟實際以核准之使用 執照圖為準。</p> <p>三、汽車停車位性質、位置、形式、編號、規格：</p>	第1、2、3 頁、第2條

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。

(一) 買方購買之汽車停車位如下列：

1. 地上地面地下\_\_層，依建造執照圖說編號第\_\_號車位，為：

法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間  
平面式機械式其他。

其車位尺寸為：

長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。  
長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。  
長 600 公分，寬 275 公分，高 210 公分。

機械式容車尺寸為：

上層長 480 公分，寬 195 公分，高 155 公分。  
(容車載重為 2000 公斤)  
下層長 480 公分，寬 195 公分，高 180 公分。

2. 地上地面地下\_\_層，依建造執照圖說編號第\_\_號車位，為：

法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間  
平面式機械式其他。

其車位尺寸為：

長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。  
長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。  
長 600 公分，寬 275 公分，高 210 公分。

機械式容車尺寸為：

上層長 480 公分，寬 195 公分，高 155 公分。  
(容車載重為 2000 公斤)  
下層長 480 公分，寬 195 公分，高 180 公分。

以上共計\_\_個停車位，另含部分車道及其他必要空間，面積共計\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺

(\_\_拾\_\_點\_\_坪)，該等停車位有獨立權狀無獨立權狀，且位於共有部分，本大樓汽車停車

位含部分車道及其他必要空間，共計 5564.64 平方公尺 (約 1683.3 坪) 占共有部分總面積 44.68%，其面積應

		<p>按車位（格）數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，計算方式如附件一所示。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三，惟實際以核准之使用執照圖及地政機關登記面積為準）。</p> <p>（四）買方購買之汽車停車位屬自行增設車位或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，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。

(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。

一、土地面積：

本房屋土地權利範圍各地號土地各持分約為拾萬分之\_\_佰拾\_\_，土地持分面積預定為\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺（\_\_點\_\_坪），計算方式係以旅館棟與本棟建物登記總面積（不含汽車停車位及部分車道）比例計算，旅館棟持分土地權利範圍 56061/100000，本棟持分土地權利範圍 43939/100000，並由本棟全部區分所有權人共有，並依本棟各戶之專有部分面積佔本棟全部區分所有專有部分總面積之比例持分之。本房屋專有部分面積\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺（\_\_拾\_\_點\_\_坪）佔本棟全部區分所有建物專有部分（總面積 8025.21 平方公尺（2427.63 坪））比例計算。本基地土地如有分割、合併、地籍圖重測、面積更正或基地地號增減等，雙方同意按前述計算方式依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積（不含汽車停車位、部分車道）共約計\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺（約計\_\_拾\_\_點\_\_坪），詳附件一：「房屋及汽車停車位面積說明」之計算標準，並以地政機關實際登記面積為準，包含：

(一) 專有部分，面積約計\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺（約計\_\_拾\_\_點\_\_坪）。

1. 主建物（室內）約計\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺（約計\_\_拾\_\_點\_\_坪）。

2. 附屬建物（陽台）約計\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺（約計\_\_點\_\_坪）。

(二) 共有部分面積（含規劃為共有部分之車道等）約計

第 4、5 頁、  
第 3 條

		<p>拾 點 平方公尺 (約計 拾 點 坪)。</p> <p>(三) 本房屋主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例約計 %。</p> <p>三、第一項、第二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方 應依第六條辦理找補。</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>(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>一、專有部分</p> <p>(一)各區分所有建物之主建物:即為室內面積。</p> <p>(二)附屬建物:陽台面積。</p> <p>二、共有部分</p> <p>(一)全幢大公一:本棟與旅館棟共同持分。</p> <p>1.範圍(詳附圖三及四):</p> <p>(1)地上一層:警衛室、汽機車車道、排氣口。</p> <p>(2)地下一層:台電配電場所、電信室、電器室、防災中心、部分車道。</p> <p>(3)地下二層:排風機房、進風機房。</p> <p>(4)地下三層:排風機房、進風管道間。</p> <p>(5)地下四層:排風機房、進風管道間。</p> <p>(6)地下五層:排風機房、進風管道間。</p> <p>(7)地下六層:排風管道間、雨水回收機房。</p> <p>及其他應列入全幢大公共有部分之項目。全幢大公共有部分面積約477.63平方公尺(約計144.48坪)。</p> <p>2.持分方式:由本棟與旅館棟(下合稱全幢建物)全部區分所有權人共有,並依全幢建物各戶之專有部分面積佔全幢建物全部區分所有專有部分總面積之比例持分之。</p> <p>(二)全幢大公二:本棟與旅館棟共同持分。</p> <p>1.範圍(詳附圖三及四):</p> <p>地上一層、地下一層至地下六層之部份車道及部份防空避難室兼停車空間,及其他應列入全幢大公二共有部分之項目,全幢大公二共有部分總面積6331.8平方公尺(約計1915.37坪),持分12,116/100,000,持分面積約767.16平方公尺(約計232.07坪)。</p> <p>2.持分方式:再由全幢建物全部區分所有權人共有,並依全幢建物各戶之專有部分面積佔全幢建物全部區分所有專有部分總面積之比例持分之。</p>	<p>第5頁、第4條、第33頁、附件1</p>
------------------------------	--	---	-------------------------

		<p>一、本大樓共有部分（含與旅館棟共有部分，下同）總面積計 6889.13 平方公尺（2083.96 坪）；專有部分總面積計 22097.59 平方公尺（6684.52 坪）。</p> <p>二、前項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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p> <p>三、本大樓共有部分項目（詳附件一）及其權利範圍與面積分配比例計算方式詳如附件一：「房屋及汽車停車位面積說明」。</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、本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，倘因簽約後法令變更或其他不可歸責於賣方之因素，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、依第三條計算之土地面積、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、前項之土地面積、主建物或本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>第 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>一、 本契約總價款(房屋價款均內含加值型營業稅)共計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整，其價款分別載明如下：</p> <p>(一) 房地總價款： 共計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>1. 土地價款： 新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>2. 房屋價款： (1) 專有部分： 新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 主建物部分： 新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 附屬建物陽台部分： 新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽台外，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>3. 車位總價款： 新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、 買方應依前項所載之總價款金額繳付。</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5、6頁、 第5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。</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>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</p>	<p>一、本契約應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一辦理：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不動產開發信託：</p> <p>由賣方將本基地及興建資金交付信託予華南商業銀行股份有限公司（下稱華南商銀）執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂本契約時，賣方並提供上開信託之證明文件影本如附件八：「履約擔保機制」。</p> <p>買方了解並認知，本基地於簽約時如尚未交付華南商銀信託登記，賣方之台北馥敦飯店股份有限公司承諾並保證將於建造執照變更後盡速將本基地土地交付華南商銀信託登記。</p>	<p>第 6、7、8 頁、第 7 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。

**(本項經買方查閱：)**

買方已充分了解並認知，賣方並與僑發建築經理股份有限公司(下稱「僑發建經」)簽訂建築經理服務暨信託契約書(下稱「建經信託契約」)；買方了解並認知建經信託契約中之信託受益人為賣方而非買方，僑發建經並係為賣方受託管理信託財產。

價金返還之保證：

本契約由(○○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，賣方並應提供本目之保證書影本予買方。

價金信託：

本契約將房屋及土地預定買賣價金交付信託，由○○銀行股份有限公司負責承作，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。

前述信託之受益人為賣方而非買方，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。賣方並應提供前述信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司)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，由內政部訂之。

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(下稱「本協定」)，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。

		<p>賣方應提供加入前述公會辦理聯合連帶保證協定之書面影本予買方。</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>二、本大樓施工標準悉依建築主管機關核定之建造執照圖說及本契約附件四：「建材與設備說明書」施工，並以主管機關核發之建築物使用執照為合格認定標準。</p> <p>三、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級悉依本契約附件四：「建材與設備說明書」之約定，除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件四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，包括但不限於停產、法令禁止使用、停止進口、廠商藉機哄抬物價、規格品質不符建物細部設計需求、施工安全考量或情事變更非賣方所得預料等，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。其他建材設備由賣方依其規劃設計全權負責建造施工。</p> <p>四、賣方建造本大樓不得使用有損及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)、未經處理之海砂或其他類似物。</p> <p>五、前項材料之檢測，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>八、賣方如有違反本條第一項至第五項之情形，雙方同意依第廿五條賣方違約之處罰規定處理</p>	<p>第 10、11 頁、第 11 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、本大樓之建築工程應於民國 110 年 7 月 15 日前開工，於民國 115 年 2 月 2 日以前完成本棟主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得本棟使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(一) 因天災、地變等不可抗力之因素，致賣方不能施工者，其停工期間。</li><li>(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。</li></ol> <p>二、賣方如逾前項期間未申報開工者或未取得使用執照，每逾一日應按買方已繳房地價款每日萬分之五單利計算遲延利息給付買方。若逾期三個月仍未申報開工或取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第廿五條賣方違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 11、12 頁、第 12 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、賣方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物及汽車停車位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，應以書面通知買方進行驗收手續。</p> <p>二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方須於賣方通知之期限內就本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位有瑕疵或未盡事宜部分全部提出，載明於驗收單；賣方對該驗收單上之缺失，須負責限期完成修繕；買方並有權於自備款或貸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日內支付。複驗合格後，買方不得以任何理由而延遲受領交屋或為任何主張。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含金融機構貸款)。</p> <p>三、本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><input type="checkbox"/> 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p><input type="checkbox"/> 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：<input type="checkbox"/>由買方負擔 <input checked="" type="checkbox"/>由賣方負擔 <input type="checkbox"/>其他_____；未議定者，由賣方負擔。</p>	<p>第 12 頁、第 14 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、土地產權移轉登記：</p> <p>土地產權之移轉，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、房屋產權移轉登記：</p> <p>房屋產權之移轉，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。</p> <p>四、本契約房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。如買方嗣後欲變更登記名義人，則依本契約第廿一條規定辦理。</p> <p>五、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清依「房屋土地付款明細表」及「汽車停車位付款明細表」於房地移轉登記前應繳之款項及逾期應付之遲延利息。</li> <li>(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>(三) 依本項應繳納之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</li> </ol> <p>有關本契約所應辦理之土地合併、分割及所有權移轉登記、抵押權</p>	<p>第 13、14 頁、第 15、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。

設定登記、公證（如法令規定應辦理公證時）、實價登錄（如法令規定應辦理實價登錄時）等手續，買賣雙方均同意由賣方指定之地政士統籌代辦。辦理各該項手續之時間，各視其辦理條件及進度予以配合，並依賣方通知日期為準；倘為配合各項產權手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件與繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供辦妥，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，致使各項稅費增加或受罰鍰（滯納金），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>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、賣方應於領得使用執照後六個月內以書面通知買方辦理交屋。</p> <p>二、交屋時，雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)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>(二)賣方應付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。</li> <li>(三)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>(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。</li> </ol> <p>三、雙方履行前項之全部義務後，賣方應將土地、建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡（或電腦系統紀錄表）、房屋使用維護手冊、社區規約草約、使用執照（如數戶同一使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本、尾款價金發票及賣方代繳稅費及預繳管理費收據交給買方，由雙方會同簽署交屋驗收單後，賣方即點交本房屋鎖匙予買方，本契約書則無需返還。</p> <p>四、買方應於收到賣方交屋通知日起__日內或依賣方交屋通知所載之期限配合辦理交屋手續，交屋日後賣方不負本房屋(含汽車停車位)保管之責。但可歸責於賣方時，不在此限。交屋日後賣方得以書面催告並以通知所載之期限之末日視為點交完成。</p> <p>五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費及瓦斯費（如有），另瓦斯裝錶費用及保證費用（如有）亦由買方負擔。但如買方依前項約定逾期未辦理交屋，則自賣方交屋通知所載之期限之末日起三十日後，不論房屋是否點交或買方已否遷入，本房屋之水電費、瓦斯費（如有）、瓦斯裝錶費用及保證費用（如有）均由買方負擔。</p>	<p>第 14、15 頁、第 17 條</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、房屋部分</p> <p>(一) 時間起算：本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，計算保固期。</p> <p>(二) 保固年限：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對結構部分（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；防水部分（屋頂、外牆、浴廁）負責保固二年；固定建材及設備部分（如：門窗、玻璃、粉刷、磁磚、石材、輕隔間…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（或電腦系統記錄表）予買方作為憑證。</p> <p>(三) 除外條款：若其損壞係正常耗損，買方使用不當、維護不當或裝修破壞等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料、石材表面定期養護等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。</p> <p>二、共有及共用部分</p> <p>(一) 時間起算：自本棟共有及共用部分移交本棟管理委員會之日起，或如有第十八條第四項之情事時，自賣方通知驗收或交屋日起第七日計算保固期。</p>	<p>第 18、19 頁、第 19 條</p>
-------------------	--	---	-------------------------

		<p>(二) 保固年限：賣方針對結構部分（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；防水部分（如外牆、地下室連續壁）負責保固二年；固定建材及設備部分（如：門窗、玻璃、粉刷、磁磚、石材、輕隔間、電梯等）負責保固一年。</p> <p>(三) 除外條款：若其損壞係正常耗損，買方使用不當、維護不當、裝修破壞等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任；另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料、電梯定期保養、石材表面定期養護等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。</p> <p>三、本條規定之保固期限經過後，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>買方有違反本契約第八條第一項之約定者，賣方得沒收依本房地及汽車停車位總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額作為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款（含遲延利息）為限，買賣雙方並得解除本契約。解約時賣方應將</p> <p>扣除違約金後剩餘之價款（含遲延利息）無息返還買方。除依本條規定請求外，賣方不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 23、24 頁、第 24、25 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>一、賣方違反第十三條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」、第廿三條「瑕疵擔保責任」之規定者，買方得解除本契約。</p> <p>二、買方依前項解約時賣方除應將買方已繳之本房地及汽車停車位總價款及遲延利息全部無息退還買方外，並應同時賠償本房地及汽車停車位總價款百分之 (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(含遲延利息)為限。除依本項規定請求外，買方不得另行請求其他損害賠償。</p>	
<p><b>不得記載事項</b></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> <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>			