

「大安勝」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：柏嘉開發股份有限公司

核備日期：107年4月25日

項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約審閱權	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) 買方簽章： 賣方簽章：	契約審閱權：甲方就本契約條款及其附件於簽約前業經五日以上之審閱期詳加審閱，甲方對所有條款及雙方之權利義務內容及範圍確已充分瞭解並無疑義。本契約於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日) 甲方：_____ (簽章) 乙方：柏嘉開發股份有限公司 (簽章)	第3頁。
二、賣方對廣告之義務	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。	第一條 乙方對廣告之義務 一、乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋(定義如下)之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書(詳如〔附件三〕)、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。 二、甲乙雙方同意其他無論口頭或書面承諾均需載明於本契約中及其附件，方可生效。	第3頁、第1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>(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的因素，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. 前項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 土地、房屋及汽車停車位買賣標示</p> <p>一、土地標示：</p> <p>本契約基地坐落台北市大安區懷生段四小段 482 地號等 1 筆土地(以下簡稱「本土地」)，本土地總面積為 424 平方公尺(約 128.26 坪)，使用分區為第三之二種住宅區。</p> <p>二、房屋標示：</p> <p>本契約房屋為主管建築機關於民國(下同)106 年 12 月 19 日核發之建造執照號碼：106 建字第 0227 號所核准，建造執照影本如[附件一]，預定興建地上十二層、地下二層之本大樓。</p> <p>甲方購買房屋編號為第 ___ 戶第 ___ 樓房屋乙戶(共計 45 戶)(以下簡稱「本預售屋」)，建造執照核准之本預售屋房屋平面圖如[附圖一]所示。</p>	第 3、4 頁、第 2 條；第 7 頁第 4 條。
----------------------	---	---	---------------------------

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、 汽車停車位標示及其它約定：

本契約之汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積如下：

(一) 甲方購買之停車位屬□法定 □自設 機械汽車停車位為地下第一/二層（不供乘車人進出），依建造執照圖說編號第號，共計 _____ 個車位，其汽車位容車尺寸為：長 510 公分、寬 210 公分、高 185 公分、載重 2500 公斤（上述可收容車輛尺寸含後視鏡寬度，甲方可停放車輛應以上述規格尺寸為限）。車台板尺寸為：長 530 公分、寬 220 公分。建造執照核准之機械停車空間位置如〔附圖三〕所示。

甲方購買之汽車停車位（含車道及其他必要空間）登記面積為約 _____ 點 _____ 平方公尺（約 _____ 點 _____ 坪），位於共有部分，無獨立權狀，甲方購買之汽車停車空間佔本大樓共有部分總面積之比例為 _____ /100000，汽車停車空間總面積佔本大樓共有部分總面積之比例為 36120 /100000（計算方式如第四條所示）。

(二) 甲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。

二、 上述共有部分總面積為 1552.89 平方公尺（約 469.75 坪）。

三、 本預售屋持有共有部分面積 = [本預售屋房屋主建物+附屬建物(陽台)面積 / (100% - 約 37%)] - 本預售屋房屋主建物+附屬建物(陽台)面積。本大樓主建物總面積為 1570.10 平方公尺（約計 474.96 坪）。

四、房地 出售面積 及認定標準	<p>(一)土地面積：</p> <p>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：</p> <p>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，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>(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>第三條 土地、房屋及汽車停車位出售面積及認定標準</p> <p>一、房屋建物登記面積明細如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">面 積</th> </tr> <tr> <th>平方公尺</th> <th>坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋建物登記總面積</td> <td>約 點</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td>1.專有部分</td> <td>(1)+(2)合計</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td>(1)主建物</td> <td>主建物面積</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">(2)附屬建物</td> <td>A.陽台面積</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td>B.雨遮面積</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td>C.屋簷面積</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td colspan="2">A+B+C 合計</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td>2.共有部分</td> <td>共有面積</td> <td>約 點</td> </tr> <tr> <td colspan="2">主建物面積占本房屋得登記總面積之比例</td> <td>%</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、土地及汽車停車位土地持分面積明細如下：</p> <p>(一)甲方購買第__戶第__樓房屋乙戶，其土地應有權利範圍為__/100000，持分面積約為__點__平方公尺，(約計__點__坪)。計算方式係以本預售屋主建物面積占區分所有全部主建物總面積為 1570.10 平方公尺(約計 474.96 坪)比例計算。</p> <p>(二)地下二層每一機械汽車停車位之土地持分面積佔基地總面積 100/100000，機械汽車停車位共計 35 位。</p> <p>(三)本預售屋土地持分面積 = [基地總面積扣除全部機械汽車停車位分配之土地持分面積] × [本預售屋房屋主建物面積 / 本大樓全部房屋主建物面積]。</p> <p>(四)如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>三、以上所列土地、房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應</p>	項 目	面 積		平方公尺	坪	房屋建物登記總面積	約 點	約 點	1.專有部分	(1)+(2)合計	約 點	(1)主建物	主建物面積	約 點	(2)附屬建物	A.陽台面積	約 點	B.雨遮面積	約 點	C.屋簷面積	約 點	A+B+C 合計		約 點	2.共有部分	共有面積	約 點	主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%	第 6、7 頁、第 3 條。
項 目	面 積																																
	平方公尺	坪																															
房屋建物登記總面積	約 點	約 點																															
1.專有部分	(1)+(2)合計	約 點																															
(1)主建物	主建物面積	約 點																															
(2)附屬建物	A.陽台面積	約 點																															
	B.雨遮面積	約 點																															
	C.屋簷面積	約 點																															
A+B+C 合計		約 點																															
2.共有部分	共有面積	約 點																															
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%																															

依本契約第五條規定互為找補。

甲方：_____ (簽章)

五、共有部分面積及面積分配比例計算	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指□門廳□走道□樓梯間□電梯間□電梯機房□電氣室□機械室□管理室□受電室□幫浦室□配電室□水箱□蓄水池□儲藏室□防空避難室(未兼作停車使用)□屋頂突出物□健身房□交誼室□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「____」共有部分總面積計____平方公尺(____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「____」主建物總面積計____平方公尺(____坪)。</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、本大樓共有部分所包含之樓層及項目詳如下列：</p> <p>地下二層：自來水箱、消防泵浦室、直通梯、樓梯間、停車空間、汽車升降機道。</p> <p>地下一層：設備空間(供電信使用)、機械室、進排風管道、管道、行動不便升降機、樓梯、樓電梯間、緊急發電機房、台電配電場所、電表區、防空避難室兼停車空間、汽車升降機道、車道等空間。</p> <p>一 樓：門廳、梯廳、進排風管道、機電管道、管委會使用空間、儲藏室、樓梯、樓梯間、行動不便升降機、騎樓、停車空間、車道、雨遮、廁所等空間。</p> <p>二~十二樓：梯廳、樓梯、樓電梯間、行動不便升降機、進排風管道、管道空間。</p> <p>屋 突 層：機房、行動不便升降機、樓梯、梯間、管道、自來水箱、消房水箱、水箱。</p> <p>二、上述共有部分總面積為 <u>1552.89</u> 平方公尺(約 <u>469.75</u> 坪)。</p> <p>三、本預售屋持有共有部分面積 = [本預售屋房屋主建物+附屬建物(陽台)面積 / (100% - 約 37%)] - 本預售屋房屋主建物+附屬建物(陽台)面積。本大樓主建物總面積為 1570.10 平方公尺(約計 474.96 �坪)。</p> <p>四、本預售屋之共有部分權利範圍係依本預售屋主建物面積+附屬建物(陽台)面積與本大樓全部主建物面積+附屬建物(陽台)之比例而為計算。</p>	第 7 頁、第 4 條。
-------------------	--	--	--------------

六、房地 面積誤差 及其價款 找補	<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%，買方得解除契約。</p>	<p>第五條 土地、房屋面積誤差及其價款找補</p> <p>一、房屋面積係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，倘因簽約後登記法令或主管機關要求變更，致本契約買賣標的面積內之部分面積無法辦理建物所有權第一次登記或登記方式不當時，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定為計算標準，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。</p> <p>二、主建物或本預售屋土地面積、房屋登記總面積(不含汽車停車空間、雨遮面積)如有誤差，除有前項之情事者應依前項約定計算外，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(不含雨遮面積)、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(不含機械汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。惟土地面積、主建物或本大樓屋房屋登記總面積如有誤差部分超過百分之三者，甲方得解除本契約，乙方則一次無息退還已收價款。</p> <p>三、汽車停車位買賣均以「位數」為單位，如因機械汽車停車位竣工之車規格及尺寸超出本契約第二條第三項第五款所載之誤差範圍，甲方得依本契約相關規定之方式要求比例減少價金。</p> <p>四、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格者為限。如為可登記面積但不計入買賣價格之部分(例如：雨遮等)，則不論誤差為何均不找補。</p>	第8、9頁、第5條。
七、契約 總價	<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>第六條 本契約土地、房屋及汽車停車位買賣總價款</p> <p>本契約土地、房屋及汽車停車位買賣總價款合計為新臺幣_仟_佰 拾_萬_仟元整。(本買賣價金已含營業稅)</p>	第5頁、第6條。

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 (1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 (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)。
 2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 (三)單位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

一、本契約房地買賣總價款為： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一) 房屋分別計價明細

項 目		金 銷(新台幣) (本買賣價金已含營業稅)
1.專有部分	(1)+(2)合計	仟 佰 拾 萬 仟元整
(1)主建物	主建物金額	仟 佰 拾 萬 仟元整
	A.陽台金額	仟 佰 拾 萬 仟元整
(2)附屬建物	B.雨遮金額	零元 整
	C.屋簷金額	零元整
	A+B+C 合計	仟 佰 拾 萬 仟元整
2.共有部分	共有金額	仟 佰 拾 萬 仟元整
3.房屋合計總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整

*附屬建物除陽台外其餘不得計價。

(二) 土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、本契約汽車停車位買賣總價款為： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

項 目		金 銷(新台幣)
汽車停車位房屋價款(含稅)		仟 佰 拾 萬 仟元整
汽車停車位土地價款		仟 佰 拾 萬 仟元整

八、履約保證機制	<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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 其他替代性履約保證方式。 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 同業連帶擔保 本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內 	<p>第七條 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> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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<u>華泰</u>商業銀行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。本大樓不動產開發信託相關說明詳如〔附件六〕。 <input type="checkbox"/> 其他替代性履約保證方式。 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 <input type="checkbox"/> 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。 	第10頁、第7條。
----------	---	---	-----------

<p>政部另定之)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。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>賣方應提供第一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。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>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。</p> <p>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>	
--	---	--

九、主要建材及其廠牌、規格	<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>第十一條 主要建材及其廠牌、規格</p> <p>一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC 造)，施工標準悉依建築主管機關核准之工程圖說、雙方約定及本契約之建材設備說明書(如〔附件三〕所示)施工，除經甲方同意外，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，但因不可歸責於乙方之事由(包括但不限於該建材設備因市場供應失調、法令禁止使用、停止進口、廠商故意壟斷市場難以取得、廠商蓄意哄抬價格或廠商生產規格與本案設計不符恐有影響施工水準等情事)以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>甲方：_____ (簽章)</p> <p>二、乙方保證建造本大樓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廿六條違約之處罰規定處理。</p> <p>五、本契約主建物及共有部分所需自來水、電力等配管及裝置，由乙方統一辦理申請手續，甲方不得以任何理由拒絕裝設。</p>	第 15 頁、第 11 條。
---------------	--	---	----------------

十、開工及取得使用執照期限	<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>第十三條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、就本大樓之建築工程，乙方應於中華民國一零七年九月二十日前開工，至遲應於中華民國一一零年三月三十一日之前完成主建物、附屬建物及取得本大樓之使用執照，惟乙方得依實際施工進度提前取得使用執照並依約辦理交屋(甲乙雙方同意以主管建築機關核發使用執照之日為完工日，且以當時之相關法令規範為施工合格標準)。但有下列情事之一者，乙方不負遲延完工之責：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、豪大雨致無法施工等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 2. 因政府法令(含行政解釋)、政策變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。 <p>二、除前項但書所約定之情事外，乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者(以主管機關核發使用執照為準)，每逾一日應按已繳房屋價款依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，雙方同意依本契約第廿六條違約之處罰規定處理。</p> <p>三、本大樓之公共設施、花園等工程，於通知交屋日起六個月內完成。</p>	第 18、19 頁、 第 13 條。
---------------	--	--	-----------------------

十一、驗收	<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>	第十四條 驗收	<p>一、乙方依約完成本預售屋一切主建物、附屬建物之施工(僅限本預售屋專有部分)，於領得本大樓使用執照後，接通自來水、電力配管至可接通狀態及完成安裝本契約、廣告圖說所載之設備後(惟本大樓不提供天然瓦斯)，應通知甲方於七日內進行驗收手續。甲方應依乙方通知之期間辦理驗收，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收，否則經乙方以書面催告後得視為甲方已驗屋完成。</p> <p>二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應一次載明於驗收單上，由乙方於限期内完成修繕，甲方就本買賣之交屋保留款(即本買賣總價之百分之五(詳〔附件二〕))，應於乙方完成修繕驗收單上所載之瑕疵，並經雙方複驗無誤後以現金、匯款或即期支票，一次支付予乙方。</p>	第 19 頁、第 14 條。
-------	---	---------	---	----------------

十二、房地所有權移轉登記期限	<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>第十五條 房地所有權移轉登記期限</p> <p>一、雙方同意房屋、土地及汽車停車位所有權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由時，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。甲方不得要求乙方將房屋、土地及汽車停車位所有權登記予甲方以外第三人所有。</p> <p>二、乙方違反前項之規定，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>三、甲方於乙方申辦房地產權移轉前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後，甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第廿六條第四項違約約定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地及汽車停車位移轉登記前應繳之款項及因逾期加計之遲延利息（如有）。 2. 甲方須備妥辦理所有權移轉登記及金融機構貸款之全部文件，辦妥各項貸款對保及徵信手續，並付清各項應預繳之自備款、貸款差額及各項應由甲方負擔之稅費，預立取款條、存摺及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應簽發與原預定貸款同額指名受款人為乙方之禁止背書轉讓本票予乙方。 3. 倘若甲方就上開所應繳付之代辦費用及稅規費等費用以票據支付（如有），則該票據應在申報房地及汽車停車位所有權移轉登記前全部兌現。 	第 19、20 頁、 第 15 條。
----------------	---	--	-----------------------

(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、本契約之房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，甲方同意授權乙方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方親自出面或加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於收受乙方或乙方授權之承辦代理人通知翌日起七日內配合辦理或提供，如有逾期，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。若因甲方違約、延誤或逾期不配合辦理前述手續，致增加各項稅費、罰鍰或滯納金時，甲方應全數負擔；如損及乙方貸款核撥或其他權益時，甲方應負損害賠償之責。

十三、通知交屋期限	<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>第十六條 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>(一)乙方應於使用執照核發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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜(如有)，應一次載明於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵。 2. 乙方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件。 3. 甲方結清各項款項及費用(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。 4. 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾使用執照核發後壹年以上，甲方得解除本契約，解約時乙方返還甲方已兌現價金外並加計年息百分之二之利息予甲方，乙方不得再向甲方為任何請求；惟可歸責於甲方或非可歸責於乙方之事由致遲延者，不在此限。 <p>(二)甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，如甲方不配合交屋且經乙方再次通知催告甲方後，則本戶房地視為點交完成，乙方自視為交屋日起不負保管責任。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、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及代繳稅費等費用之收據交付甲方，並發給房地使用證明書，俾憑換取鑰匙。</p> <p>(四)甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入或上述水電費用等使用戶之抬頭或名稱是否已更換為甲方名義，甲方即應負擔本戶水電費等各項費用。</p>	第 20、21 頁、 第 16 條。
-----------	--	---	-----------------------

十四、違約之處罰	<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>第廿六條 違約之處罰</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」之規定者，甲方得解除本契約。</p> <p>二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」第三項之規定者，甲方得依法解除本契約。</p> <p>三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地及汽車停車位價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之____(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。甲方不得另行請求損害賠償。</p> <p>四、甲方違反本契約書有關「付款條件及方式」之規定者，即為甲方違約，乙方得解除本契約，本大樓房地及汽車停車位由乙方收回。乙方得沒收依本契約總價款百分之____(最高不得超過15%)之違約金，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。</p> <p>五、如本契約房地及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，甲方應無條件於乙方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付乙方以憑辦理本預售屋房地及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予乙方或乙方指定之人，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。</p> <p>六、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p> <p style="text-align: right;">甲方：_____ (簽章)</p>	第32頁、第26條。
----------	---	--	------------

不得記載事項

一、不得約定廣告僅供參考。

- | | |
|---|--|
| <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> | |
|---|--|