

「華固樂慕」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：華固建設股份有限公司

核備日期：106年5月10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：	第一條：契約審閱 本約於中華民國○○○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： 乙方簽章：華固建設股份有限公司 總經理：洪嘉昇	第1頁、第1條。
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。	第二條：廣告義務 乙方應確保廣告內容真實，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。甲方確認乙方及乙方所委任之銷售人員所使用之各項廣告物(含模型、書面、圖片及現場口語介紹等各項傳播內容)與本約內容相符，並無虛偽不實或引人錯誤之表示。	第1頁、第2條。
三、房地標示及停車位規格	(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)。 (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)。	第三條：房屋土地標示、規劃及停車位規格 一、土地座落： 臺北市中山區長安段二小段 356、357、357-1、358、359、360、367-2、367-3、368、368-1、369、369-1、371、372、373、375-1、376、377、378、379、379-1、380、381及382地號等24筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，基地面積共計	

(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。

2,133.67平方公尺(約645點44坪)。使用分區為第三種住宅區、第三之二種住宅區、第二種商業區(原屬第三種住宅區)、第二種商業區(原屬第三之二種住宅區)。

二、房屋座落：

同前述基地內乙方所興建之「華固樂慕」○○○○戶○○○○樓房屋壹戶(房屋平面圖如附圖一)，建築執照為臺北市政府都市發展局核准105建字第0178號(建造執照影本如附件十)。使用規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下第○○○○層平面式，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，其車位規格為長5點5公尺，寬2點5公尺，高2公尺；編號第○○○○號車位，其車位規格為長5點5公尺，寬2點3公尺，高2公尺。另

		<p>含車道及其他必要空間，面積共計〇〇〇〇拾〇〇〇〇點〇〇〇〇平方公尺(〇〇拾〇〇點〇〇坪)，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(附表三)所示。建造執照核准之該層停車空間平面圖如(附圖二)，相關買賣約定詳如(附件一)汽車停車位預定買賣契約書。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。</p>	
--	--	--	--

四、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，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__%。
- (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。

第四條：房地買賣面積及認定標準

- 一、土地買賣面積：
(一)甲方購買本約房屋應有之土地持分面積(購買車位者含車位之土地持分)，計算方式係以主建物加陽台面積與區分所有全部主建物加陽台總面積比例持分扣除全部停車位應持分之土地後之土地面積並以整數微調之，詳見(附表一)(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)以甲方所購買上列應持分之土地面積按地政機關之登記規則辦理，其實際權利範圍依地政機關登記後之土地登記簿記載為準。
- 二、房屋買賣面積：
本約房屋買賣面積(不含汽車停車位)詳見(附表二)。其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。
- 三、前所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第3頁、第4條及附表一、附表二。

附表一、土地買賣面積表

本戶土地買賣面積計算方式係以本戶購買房屋之主建物加陽台面積與區分所有全部主建物加陽台總面積比例持分扣除全部停車位應持分之土地後之土地面積並以整數微調之。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。

○○棟○○樓 房屋持分土地面積：	應有權利範圍 (1/80000)	約 單位：平方公尺	約 單位：坪
一、本戶房屋持分土地面積合計			
二、本戶車位持分土地面積合計			
合計			

附表二、房屋買賣面積表

○○棟○○樓房屋面積明細：	約 單位：平方公尺	約 單位：坪
一、本戶房屋買賣面積合計(不含汽車停車位面積)		

二、前款房屋買賣面積(不含汽車停車位)包括：	約 單位：平方公尺	約 單位：坪
(1)專有部分面積		
1. 主建物面積		
2. 附屬建物(陽台)面積		
3. 附屬建物(雨遮)面積 (不計入買賣價格)		
(2)共有部分面積		

三、主建物面積占房屋登記總面積之比例 %

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (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)。
- (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)。

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、共有部分係指一樓大廳·管委會使用空間·室內通路·警衛室·門廊·外廊·車道·S18 戶及 S19 戶之陽台及樓梯·二樓防災中心·機房·陽台·中繼水箱·電氣設備室·所有各層樓梯廳·緊急升降機·一般兼行動不便升降機·特別安全梯·無障礙特安梯·排煙室·地下室一到六層進排風管道·通風換氣設備機械室·電氣設備室·台電配電場所·緊急發電機室·泵浦區·水箱·機電設備空間·機車停車(區)位·暫停車位·行動不便車位·地下室一層防空避難室·地下室二到六層共有範圍應持分之車道·屋頂突出物之消防中繼水箱·水箱·梯間·樓梯·電氣設備室及其他依法應列入共有部分均屬之。本「**華固樂慕**」共有部分總面積計約 7,391 點 09 平方公尺(約 2,235 點 8 坪)。
- 二、共有部分其分配方式如下：
- (一) 通往 S18 及 S19 之陽台及樓梯面積—
由 S18 及 S19 各戶依其主建物加陽台面積除以 S18 加 S19 兩戶合計主建物加陽台總面積之比例分攤。
- (二) 三樓(含)以上各層梯廳及排煙室面積—
由三樓(含)以上各戶依主建物加陽台面積除以三樓(含)以上全部戶數之主建物加陽台總面積之比例分攤。

第 4 頁、第 5 條及附件一。

		<p>(三) 其他共有部分面積—</p> <p>本約第五條第一款共有部分總面積扣除前述二目面積後之其他共有部分面積，由各戶依主建物加陽台面積除以全部戶數之主建物加陽台總面積之比例分攤。</p> <p>三、前款共有部分之權利範圍係依買受主建物加陽台面積與主建物加陽台總面積之比例而為計算。本「華固樂慕」主建物加陽台總面積計約 13,855 點 37 平方公尺(約 4,191 點 25 坪)。</p> <p>四、購買汽車停車位者應另簽立本約(附件一)之「汽車停車位預定買賣契約書」。</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：房地面積誤差及價款找補</p> <p>一、本約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，其面積應以核准之建造執照平面圖上載有用途之面積為準，並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、依第四條計算之土地面積、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、共有部分價款除以各面積所計算之單價(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，其不足部分超過百分之三者，甲方得解除契約。</p>	<p>第 5 頁、第 6 條。</p>

七、 契 約總價	本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元 整。 (一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 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)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。	第七條：房屋土地買賣總價款 一、房屋土地買賣總價合計新台幣○○仟○○佰○○拾○○ 萬元整(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及 土地買賣總價分別為： (一)土地價款計新台幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整 (二)房屋價款計新台幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整 (含5%營業稅)。 1、專有部分：新台幣○○仟○○佰○○拾○○萬 元整。 (1)主建物部分：新台幣○○仟○○佰○○拾○○ ○萬元整。 (2)附屬建物陽台部分：新台幣○○佰○○拾○○ ○萬元整。(除陽台外，其餘項目如雨遮等 未計入買賣價格)。 2、共有部分：新台幣○○仟○○佰○○拾○○萬 元整。 (三)車位價款計新台幣○○佰○○拾○○萬元整。 1、車位土地價款計新台幣○○佰○○拾○○萬元 整。 2、車位房屋價款計新台幣○○佰○○拾○○萬元 整。(含5%營業稅)。	第5頁、第 7條。
-------------	---	--	--------------

八、履約保證機制

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，持本買賣契約可向所列公司請求完成本建案後交屋。所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

第七條之一：履約保證機制

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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。
本預售屋委由中國信託商業銀行股份有限公司（以下簡稱「中國信託商業銀行」）辦理「不動產開發信託」，乙方將合建土地、甲方所繳價金、興建資金信託予中國信託商業銀行，另委由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。其相關內容請參閱附件「不動產開發信託說明書」、「信託證明書」。
- 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。賣方應提供第一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。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

第6頁、第7條之1。

	<p>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><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不動產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>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>第十三條：建築主要結構、主要建材及其廠牌規格</p> <p>一、本建物之主要結構係為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。</p> <p>二、本大樓設計規劃為高層建築物，其建築構造，防火區劃，建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則與高層建築物法規及相關法規設計施工。</p> <p>三、甲方瞭解並同意有關室內傢俱配置參考圖和裝潢樣品屋僅供未來裝修之參考，非屬本契約應給付範圍，有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級應依本約（附件七）「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備(門窗、地坪、廚具、衛浴、電氣配管、電線、電纜及無熔線開關等)之品牌有二種以上時，由乙方於本約列明之品牌中逕行擇一使用。除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以（附件七）所列舉品牌以外之產品替代，</p>	<p>第 10 頁、第 13、14 條。</p>

		<p>但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。乙方如有違反之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>四、乙方保證建造本建物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>五、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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>六、乙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>第十四條：施工標準</p> <p>一、除另有約定外，本建物悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工以竣工圖為準。甲方不得對本建物之結構、</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>第十五條：開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本建物之建築工程，乙方應於民國 105 年 12 月 31 日之前開工，民國 108 年 12 月 31 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執照。完工認定日基準為使用執照核准日，但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)因天災、地變等不可抗拒之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 (二)因政府法令限制或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、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本約甲方已繳房地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，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 11 頁、第 15 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>第十六條：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、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，應通知甲方進行驗收手續。</p> <p>二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，甲方應將缺失全部一次載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；乙方同意甲方得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，但甲方應於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後，即依本約(附件二)「房屋土地付款辦法表」之約定支付「交屋保留款—驗收完成款」，甲方不得再以提出新缺失為由，拒絕支付「交屋保留款—驗收完成款」。</p>	<p>第 12 頁、 第 16 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 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： 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。</p>	<p>第十七條：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。惟甲方若有發生本條第四款及本約約定違約之情事發生時，或因配合本條第九款之囑託登記及相關作業因素致登記時程延後，則不受前述期間之限制。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。惟甲方若有發生本條第四款及本約約定違約之情事發生時，或因配合本條第九款之囑託登記及相關作業因素致登記時程延後，則不受前述期間之限制。甲方應按乙方通知時間內，將有關證件連同</p>	<p>第 13 頁、 第 17 條。</p>

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。

稅費繳交乙方或乙方指定之地政士統籌辦理，如因甲方延誤致影響本社區其他客戶產權登記作業時，甲方應無條件賠償乙方及其他客戶因此所受之損失。雙方並同意房屋部分依房屋評定現值為申報移轉房屋之現值，並於甲方全部履行本契約內容後，由乙方將房屋產權移轉登記予甲方，以上所述雙方各無異議。

三、乙方違反前兩款之規定，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。

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)依本約約定之付款辦法，除約定之「交屋保留款-交屋結算款」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)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，並應開立受款人為乙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乙方。

(三)前兩目之費用如以票據支付，應在辦理移轉登記送件以前全部兌現。

五、本條第一款、第二款之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息與乙方，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，甲方應負擔損害賠償之責。

十三、
通知交
屋期限

- (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：
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。
- (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。
- (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。
- (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。

第十八條：通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，惟甲方若有發生本約第十七條第四款及本約約定違約之情事發生時，或因配合本約第十七條第九款之囑託登記及相關作業因素致登記時程延後，則不受前述期間之限制。交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就本約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)甲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。
 - (四)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甲方。
- 二、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、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙，本約則無須返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日內，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另保證金亦由甲方負擔。

第 15 頁、
第 18 條。

<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>第廿八條：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，甲方得解除本約。</p> <p>二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本約。</p> <p>三、甲方依第一款或第二款解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款還予甲方，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〇〇(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償款之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>四、如甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，甲方無條件同意乙方得沒收房地總價百分之〇〇(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，甲乙雙方並得解除本約。甲方全部或部分價金以票據抵付時，如有退票情事，視同甲方未依約付款，同意乙方依本條款規定辦理。</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 14 頁、 第 25 條。</p>
---------------------------	---	--	----------------------------

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。

