

## 「擎天森林」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：亞昕國際開發股份有限公司

核備日期：110年1月28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 本契約於民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(審閱期間至少五日)。 買方簽章： 賣方簽章：	第1頁

二、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)。
- (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，

一、土地坐落：臺北市南港區南港段三小段 72-1、73、79、79-5、79-6、  
80-4、80-7 地號等 7 筆土地上(以下簡稱本基地)，依土地  
登記簿謄本標示記載之面積，合計為 5,994 平方公尺(約  
1,813.18 坪)，使用分區為都市計劃內第三種住宅區。買方  
購買\_\_棟\_\_樓之土地持分權利範圍為壹拾萬分  
之\_\_ (約\_\_平方公尺)，依地政機  
關登記為準，詳如【附件(三)】。如因土地合併、分割或地  
籍重測而有所變動，則依新地號標示，辦理產權登記。

二、房屋坐落：

- (一)於本基地內依臺北市南港區南港段三小段 72-1 地號等 7 筆土地  
都市更新事業計畫案及其相關變更核定內容，及建造執照變更  
核准後內容，興建二棟地上二十六層及地下四層(共計 400 戶)  
之建築物。建造執照號碼為臺北市政府都市發展局核准 108 年  
08 月 19 日建造執照 108 建字第 0151 號【附件(一)】，建案名  
為「擎天森林」之大樓建築物(以下簡稱本建物)。

(三)平面停車位說明：

位置 (地下層數)	編號	增設充電格	性質	規格(長×寬×高)(cm)
		<input type="checkbox"/> 買方可自行增設 <input type="checkbox"/> 無法增設	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 大車位(550*250*210) <input type="checkbox"/> 小車位(550*230*210)

※停車位位於共有部分且無獨立權狀，建物持分面積(含車道及其他必要空間)計  
\_\_平方公尺(約計\_\_坪)。

※全部停車位空間面積占共有部分總面積之比例為\_\_%。

※買方購買之停車位屬自行增設者，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  
※建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件(十)】。停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準

第 2、3 頁、  
第 2 條，第 4  
頁、第 3 條

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、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

戶別：\_\_棟\_\_樓房屋壹戶 停車位：地下\_\_層\_\_號共\_\_位  
契約總價：新台幣\_\_萬元（內含車位價：新台幣\_\_萬元）

(一)土地持分面積與售價：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍	土地持分面積 (平方公尺)	約計 坪數	價款 (新台幣/萬元)
土地總價				

※土地持分計算方式詳如【附件(三)】：

(二)房屋面積與售價：

建物面積 (A)	平方公尺	約計坪數	價款 (新台幣/萬元)
專有部分 (a+b+c)			
a	主建物		
b	附屬建物-陽台		
c	附屬建物-雨遮		
共有部分 (d)			
建物合計 (a+b+c+d)			
停車位 (B)			
房屋總價 (A+B)			

※本建案法令適用日期為106年12月22日，本戶無屋簷，其雨遮面積詳如上表。

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為\_\_%。

※地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，若有誤差找補亦以平方公尺為單位基準。

※以上二表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第5條約定互為找補。

(但雨遮不計入買賣價款，亦不計入面積誤差之找補範圍。)

第4頁、第3  
條

	<p>方應依第六點規定互為找補。</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)全棟共同使用部分(大公)</p> <p>1、項目:</p> <p>地下四層:為電梯間、安全梯、管道間、機電設備空間(雨水回收機房)、自來水池、一般昇降機、部份停車空間(設備維護空間)。</p> <p>地下三層:為電梯間、自來水池、安全梯、一般昇降機、管道間、部份停車空間(設備維護空間)。</p> <p>地下二層:為電梯間、安全梯、一般昇降機、管道間、部份停車空間(設備維護空間)。</p> <p>地下一層:為排煙室、緊急昇降機、一般昇降機、安全梯、管道間、防空避難室兼停車空間、機車停車位、垃圾車裝卸空間、行動不便車位、機電設備空間(供垃圾處理使用)、機電設備空間(消防泵浦室)、機電設備空間(發電機房)、防災中心、機電設備空間(供電信使用)、台電配電場所、機電設備空間、部份停車空間(設備維護空間)。</p> <p>一層:為梯廳、排煙室、管委會使用空間、安全梯、緊急昇降機、</p>	<p>第5頁、第4條,第34、35頁、附件三</p>

		<p>一般升降機、管道間、6m*12m 緩衝空間、陽台。</p> <p>二層至二十六層：為梯廳、排煙室、特別安全梯、特別安全梯(無障礙樓梯)、緊急升降機、一般升降機、管道間。</p> <p>屋突一至三層：為機房、樓梯間、安全梯、廁所、升降機、中繼消防泵浦室、中繼消防水箱、電梯設備空間、電機設備空間、自來水箱、樓梯。</p> <p>2、除前述項目外，其他依法令應列入共有部分之項目及管理維護空間皆屬之，本社區共有部分總面積計約 <u>24,711.62</u> 平方公尺(其持分登記方式以地政機關最後登記為準)；主建物面積及附屬建物面積總計約 <u>29,754.68</u> 平方公尺。</p> <p>3、全體區分所有權人依其當戶主建物面積加附屬建物面積與全體區分所有權人之主建物面積加附屬建物面積總和之比例持分共有上述面積。</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、本約第三條之房地面積，以地政機關登記完竣之面積為準，倘政府法令有所變更，雙方同意依變更後新規定辦理，惟若係於簽約後法令變更，致前述買賣面積內，部分建物無法按新規定登記時，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，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內。</p> <p>二、土地面積、主建物或本房屋之面積依據前款計算結果，與本約登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補(但兩遮不計入買賣價款，亦不計入面積誤差之找補範圍)；其超過部分，買方只找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差找補，分別以土地、主建物、附屬建物(陽台)、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)，於交屋時無息結算。</p> <p>三、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有超過百分之三者(不包含兩遮坪數)，買方得解除契約。</p>	<p>第5、6頁、 第5條</p>
-----------------------	--	---	-----------------------

六、 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。

戶別：\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓房屋壹戶 停車位：地下\_\_\_\_層\_\_\_\_號共\_\_\_\_位  
契約總價：新台幣\_\_\_\_\_萬元(內含車位價：新台幣\_\_\_\_\_萬元)

(一)土地持分面積與售價：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍	土地持分面積 (平方公尺)	約計 坪數	價款 (新台幣/萬元)
土地總價				

※土地持分計算方式詳如【附件(三)】

(二)房屋面積與售價：

建物面積(A)	平方公尺	約計坪數	價款 (新台幣/萬元)
專有部分(a+b+c)			
a	主建物		
b	附屬建物-陽台		
c	附屬建物-雨遮		
共有部分(d)			
建物合計(a+b+c+d)			
停車位(B)			
房屋總價(A+B)			

※本建築法令適用日期為106年12月22日，本戶無屋簷，其雨遮面積詳如上表。

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為\_\_\_\_%。

※地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，若有誤差找補亦以平方公尺為單位基準。

※以上二表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約定互為找補。

(但雨遮不計入買賣價款，亦不計入面積誤差之找補範圍。)

(三)平面停車位說明：

位置 (地下層數)	編號	增設充電格	性質	規格(長×寬×高)(cm)
		<input type="checkbox"/> 買方可自行增設 <input type="checkbox"/> 無法增設	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 大車位(550*250*210) <input type="checkbox"/> 小車位(550*230*210)

※停車位位於共有部分且無獨立權狀，建物持分面積(含車道及其他必要空間)計\_\_\_\_平方公尺(約計\_\_\_\_坪)。

※全部停車位空間面積占共有部分總面積之比例為\_\_\_\_%。

※買方購買之停車位屬自行增設者，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

※建造執照核准之該層停車空間平面影本如【附件(十)】，停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準



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  
由賣方將建案土地及興建資金信託予合作金庫商業銀行執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，詳如【附件（十二）】。本件買方應依約所繳納之不動產開發信託專戶如後：

◎入帳解款銀行：合作金庫-營業部
A 棟買方部分： 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-擎天森林 A 棟收款專戶 虛擬帳號：056778 _____ 備註：買方姓名
B 棟買方部分： 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-擎天森林 B 棟收款專戶 虛擬帳號：056779 _____ 備註：買方姓名

- 價金返還之保證



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

一、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。

二、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，受益權歸屬買方。

三、賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

同業連帶保證

賣方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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本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。本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。加入本協定之前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>一、本約買賣之主建物、附屬建物之規格尺寸，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準，有關建材、設備及設施等，詳如「建材設備說明」【附件(五)】所載；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 style="text-align: center;">11</p> <p>二、賣方建造本建物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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。</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>第 11、12 頁、第 8 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、本建物之工程自領得建造執照日(108年08月28日)起六個月內申報開工，並得展延乙次(三個月)，即最遲於109年05月19日前開工(本案已於108年12月11日開工)，並於申報開工日起依建照核定96個月內(不含竣工展期一年)即116年12月10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。如有逾期未開工或未取得使用執照，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款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，雙方同意依第二十條違約規定處理，但若有下列情事，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事由，致賣方不能施工者，其停工期間。</li> <li>(二) 因政府法令變更(含行政解釋)或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。</li> </ol> <p style="text-align: center;">12</p>	<p>第12、13頁、第9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、天然瓦斯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。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。</p> <p>二、經賣方首次通知驗收後一個月內，倘買方逾期未前來辦理驗收者，日後賣方不得以未進行驗收為由拒絕應付期款及進行後續義務。</p> <p>三、買方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，並經雙方針對驗收交屋單上缺失內容複驗合格後三日內支付。</p> <p>四、第一款接通自來水、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。</p> <p>五、本案基地範圍內瓦斯管線費由賣方負擔，本案基地範圍外銜接公用事業外管線之瓦斯管線費及其他相關費用由_____方負擔(未議定者由賣方負擔)，統一由賣方先行代繳後，依收據分算後向支付方收款，於交屋時結算。</p>	<p>第 15 頁、第 12 條</p>
-------------	--	--	----------------------

<p>十一、房地登記期限</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、土地所有權移轉登記</p> <p>本約土地所有權之移轉，倘無可歸責於買方之事由，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，依本約第十五條稅費負擔之約定辦理。（但本案須配合臺北市都市更新處辦理相關都市更新作業進度，完成測量、整正圖冊等作業程序，並於辦理建物第一次總登記完成後或最遲於交屋前，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>本約房屋所有權之移轉，倘無可歸責於買方之事由時，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。（但本案須配合臺北市都市更新處辦理相關都市更新作業進度，完成測量、整正圖冊等作業程序，並於辦理建物第一次總登記完成後或最遲於交屋前，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>三、賣方違反前二款約定，以致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，由賣方全數負擔，如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責，但非可歸責於賣方之事由者，不在此限。</p>	<p>第 14 頁、第 11 條</p>
------------------	---	--	----------------------

	<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。</p>	
--	---	--



<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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>六、通知交屋期限</p> <p style="text-align: center;">15</p> <hr/> <p>(一) 賣方應於使用執照核發後六個月內，通知買方進行交屋，但買方如有違約情事或有應支付未付款項（含未兌現票據）者不在此限，於交屋時雙方應履行下列各項義務：</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。(完工以取得使用執照日為準)</li> <li>2、買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之驗收單上，賣方應於交屋前修繕完成驗收單上所列之瑕疵。</li> <li>3、買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（包含配合賣方簽立交屋及點收等相關文件）。</li> </ol>	<p>第 15、16 頁、第 12 條</p>
------------------	--	---	-----------------------------

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>(四) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物權狀、保固書、使用維護手冊、規約草約【附件(九)】、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。買方於尚未付清本約所有應付款項前，賣方對所有權權狀正本有留置之權。</p> <p>(五) 買方應於收到賣方之通知交屋日起_____日內配合辦妥交屋手續，賣方不負任何保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>(六) 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、瓦斯費基本費、瓦斯裝錶費用、瓦斯保證金、社區公共管理費、清潔費及公共水電費等管理上之必要相關費用亦由買方負擔。</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、房屋之主要結構安全（如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯等），自使用執照取得日起，由賣方保固二十年。</p> <p>二、各戶固定建材及設備（如門窗、地壁磚、衛浴及廚櫃等），自使用執照取得日起，由賣方保固三年。（保固不含維護、保養、清潔、美容等）。</p> <p>三、前二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>四、各戶陽台、浴室、門窗之防水，自使用執照取得日起，由賣方保固五年。</p> <p>五、各戶依配置所附之瓦斯爐、電陶爐、抽油煙機、洗(烘)碗機、微烤爐、多功能暖風機、一般抽風機、空調冷氣主機、濾水器等設備之瑕疵，自使用執照取得日起，由賣方保固三年。</p> <p>六、公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、活水系統設備、景觀水池循環系統，裝修面飾材（如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落）之瑕疵，自使用執照取得日起，由賣方保固三年。防水自使用執照取得日起，由賣方保固五年。未由原廠按保養週期確實保養者，賣方不負保固責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管理委員會或住戶負擔替換</p>	<p>第 18、19 頁、第 14 條</p>
-------------------	--	--	-------------------------

		<p>費用。</p> <p>七、公設之傢俱、器具(材)、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自使用執照取得日起由賣方或供應商負責保固一年。</p> <p>八、全區植栽因環境條件因素不一，自使用執照取得日起由賣方提供保活保固一年，但保固期間之日常維護(含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪)由管理委員會負責，若未盡上述日常維護事宜而造成植栽枯萎或蟲害，不在保活範圍。</p> <p>九、本保固條款範圍因天災、事變或不可歸責於賣方等之事由，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。</p> <p>十、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。</p> <p>十一、管理委員會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行性之保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)及機電保養、植栽維護等費用。</p> <p>十二、電梯需經過主管機關檢驗核可，並核發許可證始可使用，自使用執照核發日起計六個月由賣方支付每月電梯保養費，惟依據公寓大廈管理條例第十條所規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之及使用者付費原則，不論管理委員會是否已驗收移交完成，第七個月起由管理委員會或管理負責人負責支付電梯保養費。</p> <p>十三、買方交屋後自行裝修變更，將不列入保固範圍。</p> <p>十四、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>	
--	--	---	--

十四、違約之處罰

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

- 二、買方如違反有關本約「付款條件及方式」及其他義務，經賣方定相當期間催告仍不履行者，賣方得解除契約。
- 三、若因前二款或本約第十一條第六款事由解除契約者，賣方得沒收買方房地總價百分之\_\_\_\_\_ (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，則以已繳價款為限，本約買賣標的物無條件由賣方處理，買方應賠償賣方因此所受之損失，不得異議；若賣方已代辦申報房地登記予買方，買方須無條件同意賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之印

22

- 鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，須全數由買方負擔。
- 四、賣方如違反各戶專有面積「主要建材及其廠牌、規格」、「賣方之瑕疵擔保責任」或開工期限或逾期三個月未取得使用執照 (若因本約第九條第一款第一、二目情事遲延，賣方不負責遲延責任)，買方得解除本契約，解約時賣方除應將已收繳付款項金額退還買方外，如有遲延利息應一併退還，並賠償房地總價款同額百分之\_\_\_\_\_ (不得低於百分之十五) 計算之違約金予買方，但該賠償之金額，如超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 五、買賣雙方當事人除依前四款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第 22、23  
頁、第 20 條

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。