

## 「琢豐」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：107年1月31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>買方： 立約人： 賣方：大陸建設股份有限公司</p> <p>茲為買方承購賣方之「琢豐」住商大樓（以下簡稱本大樓）房地事宜，雙方同意訂立本房屋及土地預定買賣契約書（以下稱本契約），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、賣方對廣告之義務	<p>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。</p>	<p>第一條：廣告效力</p> <p>一、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說明書、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖視同契約之一部分。</p> <p>二、買方瞭解本預售屋之廣告宣傳如有相關室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心樣品屋之擺設僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部分。</p>	第1頁、第1條。

<p>三、房地標示及停車位規格</p>	<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>第二條：房地標示</p> <p>一、土地座落：臺北市中山區長安三小段 396、405、405-1 地號等三筆地號土地(以下稱本基地)，基地面積合計約 1,712 平方公尺(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三種商業區。</p> <p>二、房屋座落：坐落於本基地內之本大樓編號__層__戶共計壹戶(以下稱本房屋)，為主管機關核准__年__月__日之臺北市 106 建字第 051 號建造執照(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>第 1 頁、第 2 條。</p>
	<p>(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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)。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>(一) 買方購買之汽車停車位如下列：</p> <p>該等停車位無獨立權狀，且位於共有部份，其面積應按車位(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，依第二目之比例計算之(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>(二) 前款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(約 3,307.11 平方公尺)占共有部分總面積(約 13,210.62 平方公尺)之比例為 25.03%。</p>	

(三) 本大樓地下層汽車停車位有法定平面車位、法定機械車位，買方知悉並了解本大樓地下層停車空間限高為 2.1 公尺。

(四) 買方同意汽車停車位尺寸誤差值為長度未逾 10 公分、寬度未逾 5 公分（以上均含本數）；如誤差超過前述標準時，買方得解除契約或請求減少價款，但依情形解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價款。

(五) 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。

四、買方知悉並了解本大樓一層至九層除部分規劃為餐飲業（B3 類組）或金融業（G1 類組）、一般觀光旅館業或一般旅館業（B4 類組）、辦公室外，其餘為入口門廳、梯廳、走道、管委會空間、防災中心等；十層（含十層部分）至二十四層為住宅用途，十層部分為旅館公設挑空區、旅館消防水箱及機電設備空間，屋突一層至二層規劃為梯間、機房、住宅民生水箱、電梯機房、消防中繼水箱等設施。

五、本契約內容及附圖、附件，係依據民國 106 年 3 月 29 日建造執照圖為基礎，並依預計變更之建築執照圖轉載。

買方了解並認知建造執照已於 年 月 日變更獲准，本契約內容及附圖附件並依據 年 月 日獲准變更之建造執照轉載。

六、如本契約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、使用管理規劃、面積及用途等因賣方變更設計、建築法令及主管機關之規定或要求而變更，賣方不另通知買方，買方無條件同意賣方就本契約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

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。

第三條：房地出售面積及認定標準

- 一、土地面積：包含本房屋土地面積持分及汽車停車位土地面積。
- (一) 本房屋土地面積，買方購買本房屋所有本基地土地權利範圍(不含汽車停車位土地持分)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(\_\_拾\_\_點\_\_坪)，計算方式係以本基地土地面積扣除全部汽車停車位之土地持分(但已規劃為共有部分之停車位除外)後，以本房屋主建物面積為\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺(\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_坪)佔全部區分所有主建物面積16,027.16平方公尺(4,848.22坪)比例計算本房屋所持分本基地面積。
- (二) 地下層汽車停車位之土地持分(但已規劃為共有部分之停車位除外)面積，係為每一位平面汽車停車位持分本基地土地面積拾萬分之貳，每一位機械汽車停車位持分本基地土地面積拾萬分之壹。
- (三) 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，雙方同意依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共約計 佰 拾 點 平方公尺  
(約計 佰 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：

1. 專有部分，面積約計 佰 拾 點 平方公尺(約計 拾 點 坪)。  
(1)主建物約計 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)、雨遮約計 平方公尺(約計 坪)及屋簷約計 平方公尺(約計 坪)，合計 拾 點 平方公尺(約計 點 坪)。
2. 共有部分面積約計 拾 點 平方公尺(約計 拾 點 坪)。
3. 本房屋主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例約計 %。

三、汽車停車位面積

地下層汽車停車空間面積(含全部汽車停車位及部分車道，但已規劃為共有部分之面積除外)由購買汽車停車位者依附件一：「房屋及汽車停車位面積說明」第一條第三項面積計算方式持分之。

- 四、第一項、第二項所列面積及地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條辦理找補。

<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<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( )。本「<u>  </u>」共有部分總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>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「<u>  </u>」主建物總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>坪)。</p>	<p>第四條：共有部分項目及面積分配比例計算</p> <p>共有部分項目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>第5頁、第4條。</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，致本房屋有部分無法辦理產權登記者，其面積計算依公寓大廈管理條例第五十六條第三項計算面積。</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，但汽車停車位登記面積之誤差所致者不在此限。</p> <p>四、買方承購汽車停車位時，除有應依本契約第二條第三項第(三)款約定辦理之情事外，雙方同意汽車停車位登記面積與買賣面積若有誤差互不補貼價款。</p>	<p>第6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。

第五條：房地及汽車停車位價款

一、本房地及汽車停車位總價(房屋價款均內含加值型營業稅)共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，其價款分別載明如下：

(一)房地總價款：  
共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

1. 土地價款：  
新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

- 2. 房屋價款：
  - (1) 專有部分：
    - a. 主建物：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
    - b. 附屬建物(陽台)：新台幣 仟 佰 拾 萬元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(2) 共有部分：  
新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(二)汽車停車位總價款：  
共計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

1. 土地價款：  
新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

2. 房屋價款：  
新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、買方應依前項所載之總金額繳付。

三、前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。

第5頁、  
第5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。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：履約保證

一、本契約房屋及土地預定買賣應辦理履約保證，買方同意本契約房屋及土地預定買賣之履約保證由賣方依下列方式

- 一辦理：
  - 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  
本契約房屋及土地預定買賣由（○○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  
本契約房屋及土地預定買賣由（○○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，但賣方無法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影本予買方。
    - 同業連帶擔保  
本契約房屋及土地預定買賣由萬國商業開發股份有限公司相互連帶擔保，買方持本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。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方（詳附件八）。
    - 公會連帶保證  
本契約房屋及土地預定買賣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，持本契約可加入本協定之○○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。賣方並應提供加入前述同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。



	<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>二、買方同意，賣方為本條規定履約保證方式之特定目的，得蒐集、處理、國際傳遞及利用買方及其負責人（如有時）之個人資料，並提供予承作本條第一項不動產開發信託機構、價金返還保證之金融機構、價金信託之金融機構或連帶擔保同業；承作本條第一項價金返還保證之金融機構、價金信託之金融機構或連帶擔保同業，為履行本條所定之履約保證及相關業務之特定目的，亦得蒐集、處理、國際傳遞及利用買方及其負責人（如有時）之個人資料。</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>第八條：付款條件及方式</p> <p>一、除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所約定付款明細表之規定於該工程完工後繳款，即附件二之一：「房屋土地付款明細表」及附件二之二：「汽車停車位付款明細表」之房地付款辦法規定，於賣方書面繳款通知送達後，於賣方通知之繳款期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。每次付款間隔日數（不含逾期付款）應在二十日以上。</p> <p>二、雙方同意先行繳清土地款後付房屋款。</p> <p>三、如賣方未依工程進度約定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。</p>	<p>第8頁、第8條。</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>	<p>第十二條：開工及完工最後期限</p> <p>一、本大樓之建築工程應於民國 107 年 6 月底前向政府主管機關申報開工，自放樣勘驗核准之日起算 1350 個日曆天於民國 111 年 6 月 30 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並向建築主管機關取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p>	<p>第11頁、第12條。</p>

	<p>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。</p> <p>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> <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) 因天災、地變等不可抗力之非人為自然災害因素，致賣方不能施工者，其實際停工期間。</p> <p>(二) 因政府法令變更，法院、主管機關之命令處分或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。</p> <p>二、賣方如逾第一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>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>第十四條：驗收</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本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位之驗收手續。</p>	<p>第 12 頁、第 14 條。</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一次全部提出，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支付，至遲需於交屋前完成付款。其後買方不得藉此而延遲受領交屋或為任何主張。

三、本條第一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。買方已明確知悉本大樓所在區域有天然瓦斯配管，但為維護本大樓安全，故住宅區不予配置天然瓦斯配管，買方不得要求增設相關管線或設備位置、拒絕與賣方辦理交屋或為任何主張或請求。

(本項經買方簽認： )

四、買方如逾本條第二項賣方通知之期限而未主張瑕疵者，除依通常檢查程序不能發現之瑕疵外，其後不得對賣方主張瑕疵並以此而延遲受領交屋，若因此損及賣方或其他客戶之權利時，買方應負賠償之責。

<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>第十五條：房地產權移轉時限</p> <p>一、土地產權移轉登記： 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： 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、因可歸責一方之事由致無法依前二項之規定辦理，致各項稅費增加或受罰鍰（滯納金）時，違約方應全額負擔<sup>同</sup>若損及未違約方權益時，並應負損害賠償之責。</p> <p>四、本契約房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記</p>	<p>第 12 頁、第 15 條。</p>
-----------------------	---	--	-----------------------

106.12.21  
柳繁

(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。

(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。
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。

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。

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：

(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。

(二) 預繳並繳清應由買方繳交之各項稅捐費用等，並於交屋時結清，多退少補。

(三) 買方應繳清工程變更所增價款及工程費用。

(四) 買方應繳清本房屋依第十八條第三項第四款之管理費及其他買方依本契約應付清之費用款項。

(五) 第（一）款至第（四）款之款項於移轉登記作業前應以現金、匯款或即期票據一次交付予賣方並全部兌現。

(六) 買方應依第十六條及第廿條規定提出辦理所有權移轉登記及貸款作業有關之文件、辦理各項貸款手續、繳清各項稅費，預立各項取款（貸款部分）或委託撥付文件，並應依第廿條第一項第（三）款規定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。買方並應繳清代辦貸款、利息及其有關費用。

(七) 依本款應繳納之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、如買方未依前項任一款約定辦理，致賣方遲延取得貸款或尾款時，買方除應依本契約第九條計付遲延利息予賣方外，賣方並得依本契約第廿四條買方違約罰則規定辦理，買方並應賠償賣方因此所受之一切損失，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。

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。

第十七條：交屋事宜

- 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。
- 二、交屋時，雙方應履行下列各項義務：
  - (一)無論買方是否辦理金融貸款，買方應繳清本契約所定全部價款（含交屋保留款）及因逾期付款所加計之利息、滯納金、其他稅款及預繳管理費等相關費用及完成一切交屋手續。
  - (二)賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
  - (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。
  - (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。
- 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、房屋使用維護手冊、本大樓規約草約、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。
- 四、買方應於收到交屋通知日起\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負本房地（含汽車停車位）保管之責。但可歸責於賣方時，不在此限。

第 14  
頁、第 17  
條。

		<p>五、買方同意於交屋日起或賣方通知交屋日起三十日後（以較早之日為準），不論房屋是否點交或買方已否遷入，本房地之水電費均由買方負擔。</p> <p>六、買方於賣方通知交屋前欲使用本房屋時，除同時應依本條第二項及依本契約第十五條第五項規定履行各項義務外，並同意賣方依使用房屋時之現狀先行點交本房屋，買方不得異議且不得為任何請求。</p> <p>七、於住宅區共有及共用部分完成交付前，買方不得以住宅區共有及共用部分未完成或進行瑕疵修繕為由，拒絕繳交應付款項及交屋。</p>	
<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>第廿五條：賣方違約罰則</p> <p>一、賣方除因本契約第十二條第一項規定天災、地變、政府法令變更、政府機關裁定命令、或買方未依本契約付款辦法繳付價款等不可歸責於賣方之事由外，如賣方違反第十一條第二、四及五項、第十二條第二項及第廿三條之規定，買方得解除本契約。</p> <p>二、賣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>第 24 頁、第 25 條。</p>
<p><b>不得記載事項</b></p>			

- 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。