

「常般泊美」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：常般建設股份有限公司

核備日期：108年2月15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>第一條 合約審閱</p> <p>本契約書於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)，並經買賣雙方閱讀、討論本契約之買賣標的及各項條件明確告知後，買方已充份明白本約『常般泊美房地暨車位預定買賣契約書』內容，雙方一致合意訂定之。</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：常般建設股份有限公司</p>	<p>契約第 1 頁、第 1 條</p>
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>第二條 雙方權利義務之依據</p> <p>一、賣方應確保廣告內容之真實性，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。另接待中心展示與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。</p> <p>二、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，並作為本契約之一部份，其記載雙方已確認無誤。</p> <p><input type="checkbox"/>無其他說明或承諾事項。 <input type="checkbox"/>其他說明或承諾事項如下：</p> <p>_____</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：常般建設股份有限公司</p>	<p>第 1 頁、第 2 條。</p>

<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>(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。</p>	<p>第三條 土地、房屋及停車位標示</p> <p>一、土地坐落： 台北市北投區三合段 23、24 等二筆地號，面積共計 1413.4 平方公尺(約 427.55 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。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、土地權利種類：所有權。</p> <p>三、房屋坐落： 賣方於前述基地內興建地上八層地下四層之建物，為主管建築機關核准 105 年 2 月 23 日 105 建字第 0038 號建造執照(建造執照詳附件一)。買方承購編號__棟第__戶第__樓房屋壹戶(詳附件二)及地下第__層車位編號第__號共計__個汽車停車位(詳附件三)及應有之持分土地。</p>	<p>契約第 2 頁、第 3、4 條。(如下四、房地出售面積及認定標準)</p>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

	<p>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。</p>		
<p>四、房地 出售面積 及認定標 準</p>	<p>(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。</p> <p>(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__%。</p> <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>第四條 買賣土地、房屋暨汽車停車位面積明細</p> <p>一、土地部分： 本戶房屋應有之土地持分面積計__佰__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)，權利範圍：__/10000(含依建造執照圖說編號第____號車位)，土地持分計算方式係以本戶主建物面積與全社區區分所有權主建物面積總和之比例持分計算之，計算方式為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題應以持分總表為準。</p> <p>二、房屋部分： 本戶房屋總面積共計__佰__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)，明細如下(不包含停車位面積)： (一)專有部分面積計____平方公尺(約____坪)。 1. 主建物面積計____平方公尺(約____坪)。 2. 附屬建物面積，即執照圖上之 陽臺計____平方公尺(約____坪)， 雨遮計____平方公尺(約____坪)， 屋簷計____平方公尺(約____坪)， 合計____平方公尺(約____坪)。 (二)共有部分面積計____平方公尺(約____坪)。 (三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。 (四)前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應</p>	<p>第 2 頁、第 4 條。</p>

依第六條規定互為找補。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格

- (一) 買方購買之停車位為地下_____層 有 無獨立權狀之
法定 自設停車位 依建造執照圖說編號第_____號
共計_____位停車位，車位尺寸如下，買方停放車輛應以
下列尺寸為限制：

【平面車位】

- 長 6 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺 _____位
長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺 _____位
長 6 公尺、寬 3.5 公尺、高 2.1 公尺 _____位
含車位、車道及其他必要空間，每位平面車位持分面積為
47.79 平方公尺(約 14.46 坪)

【機械車位】

- (上、下層)長 5.2 公尺、寬 1.9 公尺、高 1.5 公尺，載重
2000 公斤之機械車位_____位
 (中層)長 5.2 公尺、寬 1.9 公尺、高 1.6 公尺，載重 2000
公斤之機械車位_____位
含車位、車道及其他必要空間，每位機械車位持分面積為
38.96 平方公尺(約 11.79 坪)

- (二) 本社區自車道口至地下一樓之車道高度限高 2.1 公尺。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，依本項第三款之比例計算之。(建造執照
核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)

- (三) 本社區停車空間為共有部分且無獨立權狀，每位平面車位占
共有部分總面積之比例為 942/100000；每位機械車位占共有
部分總面積之比例為 768/100000，其計算方式如下：
車位總面積即本條第四項之項目編號第 9、10、12 屬車位應
分攤之總面積共計 2774 平方公尺(即占共有部分持分比例
54678/100000)，由平面汽車位 45 位及機械汽車位 16 位依
第一款平面車位及機械車位之每一車位面積所占比例計算
之。

		<p>(四) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設，倘有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜為之。</p>	
--	--	-------------------------------------------------------	--

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)。

四、共有部分：

其項目內容及各戶持分分攤計算方式如下：

項目編號	樓層	共有部分項目
1	一樓	自行車停車空間、社區管委會使用空間、梯廳、逃生梯、電樓梯間、管道間、頂蓋型開放空間、無障礙廁所等。
2	地下一樓	梯廳、電樓梯間、進風管道、排風管道、排風機、電表、受電箱、垃圾儲藏室、台電配電場所、機車位等。
3	地下二樓	梯廳、電樓梯間、機房、進風管道、排風管道、緊急發電機室、進風機、排風機等。
4	地下三樓	梯廳、電樓梯間、機房、進風管道、排風管道、進風機、排風機等。
5	地下四樓	梯廳、電樓梯間、機房、進風管道、排風管道、進風機、排風機、水箱、消防泵浦室等。
6	二樓	逃生梯、電樓梯間、梯廳及梯廳相鄰雨遮、走道、社區管委會使用空間及相鄰陽台、雨遮等。
7	三樓-八樓	各層之逃生梯、電樓梯間、梯廳及梯廳相鄰雨遮、走道等。
8	屋頂突出物一至三層	機電設備空間、機房、水箱、消防專用屋頂水箱、電樓梯間、水錶間、機房等。
9	地下一層	1. 扣除第 2 項目及本層汽車格面積、汽車升降機、汽車轉盤後之空間；由汽車位(61 位)及機車位(24 位)依車位格所佔比率分攤。 2. 汽車升降機、汽車轉盤及本層屬汽車位分攤

		之面積由汽車位(61位)分攤。
10	地下二至地下四層	扣除項目 3~5 項所載面積後之空間，由汽車位(61位)分攤。
11	其他	依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
12	一樓車道	由汽車位(61位)及機車位(24位)依車位格所佔比率分攤。
13	說明	<p>共有部分權利範圍係依買受人之共有部分持分比例計算之。</p> <p>計算公式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 第 1 至 8 項目及第 9、12 項目中機車位分攤之部分等係由全社區各戶專有面積與全社區專有總面積（包括主建物及附屬建物等）之比率計算各戶應持分面積。 其他依法令應列入共有部分之項目。 本社區共有部分總面積 2299.33 平方公尺（695.55 坪）（不含汽車位應分攤之共有部分）。 本社區主建物及附屬建物之總面積共計 4007.39 平方公尺（1212.24 坪）。

<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 面積誤差及其價款找補</p> <p>一、房屋面積係依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，致使部分原可依法登記之面積無法辦理建物所有權第一次登記時或登記方式不同時，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)，無息於交屋時結算並一次付清。</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，因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還買方，買方不得再請求任何損害賠償。</p>	<p>第 8 頁、第 6 條。</p>
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

<p>七、 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>第五條 房地及汽車停車位買賣總價</p> <p>本契約總價款新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>一、房屋價款：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)建物價款：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>主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>附屬建物陽台：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(除陽臺外，其餘項目無計入買賣價格。)</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、車位價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>三、上開價款依法內含營業稅亦不受物價波動之影響而有所增減。</p> <p>四、如完工交屋時，因房屋評定現值計算標準及成本或市值之因素變更，賣方得調整房屋及土地之售價比例，但此項調整不得增加本契約之總價款。上開各價款由賣方依稅法之計算開立合法憑證。</p> <p>五、買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利。</p>	<p>契約第 6 頁、第 5 條。</p>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

<p>八、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> <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。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。</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。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>本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內</p>	<p>第五條之一 履約保證機制</p> <p>一、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>第 6 頁、第 5-1 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。

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

本預售屋將價金交付信託，由華南商業銀行股份有限公司 (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。

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社區後交屋。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協定之○○公司請求共同完成本社區後交屋。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。

		<p>二、本案遵照內政部民國 100 年 5 月 1 日頒佈之「預售屋履約保證機制」，採「價金信託」方式將本案之基地及興建資金全部信託予「華南商業銀行股份有限公司」(以下稱受託人)執行價金信託管理，買方所繳付之買賣價款逕匯入建商指定之信託專戶，其相關信託管理約定及匯款信託專戶帳號明細如信託契約重點說明(詳附件十二)。該信託專戶由受託人執行信託管理，資金款項應依工程進度專款專用支付工程款、繳納各項稅費等資金控管事宜。日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，建商得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。</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，</p>	<p>第九條 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八之建材設備表施工，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</p>	<p>第 12 頁、第 9 條。</p>

	<p>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>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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>五、買方同意本社區外觀(材質、色系及造型)、庭園景觀、公共空間、公共設施等設計，基於整體美觀及安全之考量，賣方保有其修改之權利，得就規劃設計與建材、設施、設備等做適度修正。以上之變更以不影響買方主建物、附屬建物面積及大樓使用為原則。</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>第十一條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本社區之建築工程已於民國 105 年 10 月 24 日報准開工，預計於民國 111 年 8 月 23 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"> (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。 (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。 <p>二、賣方如逾前項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者，視同賣方違約，雙方同意依違約罰責處理。</p>	<p>第 13 頁、第 11 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>第十三條 驗收</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、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>二、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。</p> <p>三、第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。</p> <p>四、驗收單所載事項經賣方修繕完成後，買方不得再以發現其他瑕疵為由拖延拒絕辦理交屋。</p>	<p>第 14 頁、第 13 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</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"> 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>(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理</p>	<p>第十四條 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各項事宜。但如買方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。</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、賣方應於買方履行下列義務後，始辦理房地所有權移轉登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)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。 (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及完成金融機構貸款之對保手續且已取得金融機構貸款之核准，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。 (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在開始辦理產 	<p>第 15 頁、第 14 條。</p>
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

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。

權移轉登記以前全部兌現。

- 五、本條第一項、第二項之辦理事項，因係整體作業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。
- 六、買方於尚未付清全部價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事罪則外，賣方得依第二十五條第四項辦理。
- 七、買方同意於簽約之同時，書立授權簽立附件七「代刻及使用印章授權同意書」，以作為履行本約買賣不動產之水電、房地產權登記等之申請、變更、設定抵押權辦理銀行貸款等相關手續，包括本契約解除時，由賣方收回房地產權並辦理撤銷增值稅及契稅申報等之用，賣方不得將本印章使用上開附件七授權同意書所約定之授權範圍以外之用途。

<p>十三、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"> 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>第十五條 通知交屋期限</p> <ol style="list-style-type: none"> 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項義務： <ol style="list-style-type: none"> (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 (二)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。 (三)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。 (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。 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，逾期賣方不負保管責任。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，應即負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。 	<p>第 16 頁、第 15 條。</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>第二十五條 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、賣方違反第二十一條「賣方之瑕疵擔保責任」第一項之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。</p> <p>三、買方依第一項或第二項解除契約時，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，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p> <p>買方簽章：</p> <p>賣方簽章：常殷建設股份有限公司</p>	<p>第 20 頁、第 25 條。</p>
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

不得記載事項

<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>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。