

「THE GREENHOUSE」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：和田生活股份有限公司

核備日期：109年5月6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：契約審閱權 ↓ 本契約於中華民國__年__月__日經 <u>甲方</u> 攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)↓ 甲方簽章：↓ 乙方簽章：和田生活股份有限公司↓	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：乙方對廣告之義務 ↓ 乙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， <u>均為本契約之一部分</u> 。↓	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)。 (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，	第三條：房地標示、規劃及停車位規格 ↓ 一、土地坐落：↓ 臺北市中山區中山段一小段142、142-2、142-3、142-4、142-5地號等五筆土地(以下合稱本基地)，本基地面積共計724平方公尺(約219點01坪)(如因分割、合併或地籍重測而有所變動， <u>均依地政機關登記之地號及面積為準</u>)，本基地土地使用分區為第四種商業區。↓ 二、房屋坐落：↓ 坐落於本基地內乙方所興建之「THE GREENHOUSE」__戶__樓 <u>屋壹戶</u> (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107年07月05日107建字第125號(建築執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一及附圖一，惟實際以核准之使用執照平面圖為準)。使用規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。↓ 三、建築規劃設計：↓ (一)規劃興建地下四層、地上十一層一幢一棟之鋼筋混凝土構造大樓。↓	第1頁、第3條。

	<p>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)。</p> <p>2. 前日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>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>(二)地上一層各戶為店舖與集合住宅，地上二層以上各戶均為集合住宅。↵</p> <p>(三)地下一到四層為停車空間(含法定停車位及自設停車位)及全體住戶分擔之公共設施。↵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下一層機車位與汽車位屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護。↵ 2. 地下二及三層汽車停車位由汽車位承購戶管理使用。↵ 3. 地下四層除無障礙停車位屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護外，其他汽車停車位由汽車位承購戶管理使用。↵ <p>(四)如本契約內容及附件、附表及附圖嗣後部分空間之配置、使用、管理、規劃、面積及用途等，因乙方變更設計、建築法令及主管機關之規定或要求而變更，乙方不另通知甲方，甲方無條件同意乙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，配合乙方調整之。↵</p> <p>四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：↵</p> <p>(一)甲方購買之停車位屬地下第_____層，<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>無獨立權狀，↵</p> <p><input type="checkbox"/>平面大車位，依建造執照圖說，編號_____號計_____位，停車位規格：長550公分、寬250公分、高度至少200公分。↵</p> <p><input type="checkbox"/>平面小車位，依建造執照圖說，編號_____號計_____位，停車位規格：長550公分、寬230公分、高度至少200公分。↵</p> <p>另含車道及其他必要空間，面積共計1664點55平方公尺(503點53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(計算方式如附表一所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二，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)前日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(1,664點55平方公尺)占共有部分總面積(3,844點63平方公尺)之比例為43.30%。↵</p> <p>(三)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、</p>	<p>第四條：房地出售面積及認定標準↵</p> <p>一、土地面積：↵</p> <p>(一)甲方購買本契約房屋所有本基地土地權利範圍(購買車位者含車位之土地持分)各地號土地各持分約為十萬分之_____，土地持分面積預定為_____</p>	<p>第2頁、第4條</p>

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。

平方公尺(__坪)，計算方式係先扣除全部車位應有之土地持分後，再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計算並以整數微調之。↵

(二)地下層汽車停車位之土地持分係為平面大車位持分本基地土地面積十萬分之50；平面小車位持分本基地土地面積十萬分之40。↵

(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、新面積辦理所有權登記。↵

(四)甲方所購買之土地面積按土地登記規則辦理，其實際權利範圍依地政機關登記後之土地登記簿為準。↵

二、房屋面積：↵

(一)本契約房屋買賣面積(不含汽車停車位)共計_____平方公尺，↵
(約_____坪)，包含：↵

1. 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)附屬建物面積計_____平方公尺，(約_____坪)。↵

A. 陽台_____平方公尺，(約_____坪)。↵

B. 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，(約_____坪)及雨遮_____平方公尺，(約_____坪)。↵

2. 共有部分：面積計_____平方公尺，(約_____坪)。↵

3. 主建物面積佔本房屋得登記總面積比例之_____%。↵

(二)其產權登記及建物面積歸類應依登記時之相關法令規定及一般習慣核算面積為準。↵

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條約定辦理找補。↵

<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)，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>第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算⁴</p> <p>一、共有部分，係指：<u>一層梯廳</u>、管理委員會使用空間、機電空間、廁所、車道、騎樓；各樓層梯廳，<u>升降機</u>、無障礙升降機，安全梯，無障礙安全梯；十層管理委員會使用空間、廁所、陽台；<u>屋突一層</u>自來水箱、消防水箱；地下室一層車道；地下室一到四層電信機房、緊急發電機房、資源回收室、機車停車(區)位、台電配電場所、進風機房、電梯機坑、電錶室，不具獨立權狀之停車空間(編號第1號無障礙法定停車位、編號第42號自設停車位、編號第43號自設停車位)、自來水箱、雨水回收機房、<u>消防泵浦室</u>。本「THE GREENHOUSE」建物共有部分總面積計約2,180點08平方公尺(約659點47坪)。⁴</p> <p>二、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，其面積係以本「THE GREENHOUSE」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。本「THE GREENHOUSE」主建物加陽台總面積計約4,296點77平方公尺(約1,299點77坪)。⁴</p>	<p>第3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 房地面積誤差及其價款找補⁴</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，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，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。⁴</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<u>乙方均應全部找補</u>；其超過部分，甲方至多只找補百分之二為限，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)，<u>無息於交屋時結算</u>。⁴</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百分之三者，甲方得解除契約。但因汽車停車位登記面積之誤差所致者，不在此限。⁴</p> <p>四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準，因此雙方特別約定，汽車停車位登記面積與買賣面積若有誤差，<u>均互不補貼價款</u>。⁴</p>	<p>第4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、本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(購買汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地總價分別為：
(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。(含5%營業稅)
1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。(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__萬元整。
(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。
1. 車位土地價款計：新臺幣__佰__拾__萬元整。
2. 車位房屋價款計：新臺幣__佰__拾__萬元整。(含5%營業稅)
二、除本契約另有約定外，本契約買賣價金，雙方均不得以物價漲落、房地市場行情、工資和其他任何理由要求增減。
三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本契約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契約外，不另立其他私契約。

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述公司請求完成本建案後交屋。上述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

第八條 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。↓
本契約房屋及土地預定買賣委由台新國際商業銀行股份有限公司（以下簡稱台新國際商業銀行）辦理「不動產開發信託」，乙方將本基地、甲方所繳價金、興建資金信託予台新國際商業銀行，另委由台新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三「不動產開發信託說明書影本」。↓
- 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。↓
 - 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（同業同級之公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣契約向上述公司請求完成本建案後交屋。上述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，由內政部訂之。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，買方可持本買賣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。↓

第5頁、第8條。

	<p>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>		
<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>第十四條 主要建材及其廠牌、規格⁴</p> <p>一、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級應依本契約附件五「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，由乙方於本契約列明之品牌中自行擇一使用。除經甲方同意，乙方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件五「建材設備說明」所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，包括但不限於停產、法令禁止使用、停止進口、廠商藉機哄抬物價、規格品質不符建物細部設計需求、施工安全考量或情事變更非乙方所得預料等，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。⁴</p> <p>二、乙方保證建造本預售屋不含有損及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。⁴</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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，乙方仍應依法負責。⁴</p> <p>四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依第三十一條「違約之處罰」約定處理。⁴</p>	<p>第8頁、第14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> <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>第十七條 開工及取得使用執照期限⁴</p> <p>一、本預售屋之建築工程應於民國107年12月31日之前開工，民國111年06月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：⁴</p> <p>(一)因天災、地變等不可抗力之非人為自然災害因素，致乙方不能施工者，其實際停工期間。⁴</p> <p>(二)因政府法令變更，法院、主管機關之命令或處分或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。⁴</p> <p>二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款每日萬分之五單利計算遲延利息給付甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第三十一條「違約之處罰」約定處理。⁴</p> <p>三、乙方如果提前完工，甲方絕無異議，並應依本契約第九條、第十九條及第二十三條等相關約定辦理。⁴</p> <p>四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本社區建物不能繼續興建時，雙方同意解除契約。解約時，乙方應將所收價款無息退還甲方，雙方不得再為其他請求。⁴</p>	<p>第9頁、第17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>第十八條 驗收⁴</p>	<p>第9頁、第18條。</p>

		<p>一、乙方依約完成本社區建物一切主建物、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，應以書面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，甲方應於乙方通知之期限內就本房屋有瑕疵或未盡事宜部分提出，載明於驗收單上。乙方對該驗收單上之缺失，須負責限期完成修繕。甲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。但甲方應於乙方完成修繕，並經雙方複驗合格後，即依本契約附件四「房屋土地付款辦法表」之約定支付「交屋保留款」。其後，甲方不得再提出新缺失為由遲延受領交屋或為任何主張。</p> <p>三、乙方催告甲方_____日內進行驗收及複驗手續，若甲方仍逾期未辦理，則視為甲方同意不需驗屋並同意依本約附件四「房屋土地付款辦法表」之約定支付「交屋保留款」。</p> <p>四、驗收時未於驗收單上列舉之事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。</p> <p>五、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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。</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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。</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：</p>	<p>第十九條 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，除本契約另有約定，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。甲方應按乙方通知時間內，將有關證件連同稅費繳交乙方或乙方指定之地政士統籌辦理。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，雙方均無異議。</p> <p>三、乙方違反前二款之約定，致各項稅費增加或遭科處罰鍰(或滯納金)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>第10頁、第19條。</p>

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。

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，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)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每日萬分之二單利計算遲延利息予乙方，如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或遭科處罰鍰（或滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 六、除前款約定外，如甲方未依第四款任一目的約定辦理，甲方除應依本契約第十條約定給付乙方因此遲延取得貸款或尾款之遲延利息外，甲方並應賠償乙方因此所受之一切損失，乙方並得逕行就擔保本票行使權利。
- 七、甲方即為本契約房屋土地之產權登記名義人，為便於辦理本契約房屋土地產權之有關事項，甲方應簽立附件八「代刻印章授權書」乙份交付乙方，授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。
- 八、甲方如為未成人時，其法定代理人應就本契約義務與甲方負連帶責任，並繳清贈與稅及相關費用，若甲方未依前述約定辦理，致無法為產權登記或貸款，經乙方定期催告後，逾期仍未配合辦理時，視為甲方違約，乙方得解除本契約，並請求甲方賠償乙方因此所受之損害。
- 九、乙方依第一款約定，辦理土地現值申報予甲方後，如雙方同意提前移轉登記予甲方時，甲方保證仍依本契約履行各項義務。如甲方違反本契約約定乙方並得解除本契約，沒收甲方已付之全部價款充作懲罰性違約金，並收回土地產權，甲方絕無異議。
- 十、甲方同意於辦理產權過戶完成後，依第五款約定之乙方所指定地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本契約資料為主，並依相關法令如實填寫。

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。

第二十條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照後六個月內，通知甲方進行交屋。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項義務：

- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就本契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)無論甲方是否辦理金融貸款，甲方應繳清本契約所有之應付未付款（包括但不限於交屋保留款、應負擔之各項稅捐費用，及因逾期付款加計之逾期違約金及遲延利息。應付款如係以票據支付，應於交屋以前全部兌現），並完成一切交屋手續。
 - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按甲方已繳房地價款每日萬分之五單利計算之違約金給付甲方。
- 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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給「交屋憑單」遷入證明書，俾甲方憑以換取鎖匙，本契約則無需返還。甲方應憑乙方所簽發之「交屋憑單」向管理中心登記後，始得遷入。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及繳納交屋保留款，若甲方逾期逾十五日，且乙方僅告甲方____日內辦理交屋手續，甲方仍逾期未來辦理，即視為甲方已點交完成，本房屋危險負擔由甲方自行承擔，乙方不負保管及其他責任，並視為乙方對本契約應履行之義務已全部履行完畢，甲方無任何異議。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於交屋日起或乙方通知之交屋日起三十日後，不論房屋是否點交或甲方已否遷入，本契約房屋之水電費、瓦斯基本費及保證金均由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋前不得使用本契約房屋或進行裝修；若甲方於履行本契約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本契約房屋，視為甲方同意依現況先行點交本契約房屋，甲方並自該時起承受負擔本契約房屋之利益及風險，甲方不得異議且不得為任何請求。
- 六、甲方同意本社區之共有及共用部分(含所有公共設施設備)之點交依次條約定辦理，於共有及共用部分完成交付前，甲方不得以社區共有及共用部分(含所有公共設施設備)未完成，或尚在進行瑕疵修繕，或尚未交付管理委員會等為由，拒絕繳交應付款項，或遲延本房屋之交屋手續。

第12頁、第20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>第三十一條 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」之約定者，甲方得解除本契約。</p> <p>二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。</p> <p>三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還甲方外，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。但乙方應賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為賠償上限。</p> <p>四、如甲方違反有關「付款條件及方式」之約定者，乙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。但應沒收之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。除前開約定外，甲乙雙方並得解除本契約。甲方全部或一部分價金以票據支付時，如有退票情事，視同甲方未依約付款，乙方得依本款約定辦理。</p> <p>五、甲乙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19頁、第21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> <p>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</p>	
--	--