

## 「達欣信義文華」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：達欣開發股份有限公司

核備日期：109 年 3 月 24 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>茲為【達欣信義文華】社區(下稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：</p> <p>第一條 契約審閱權 本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日。(契約審閱期間至少五日)</p> <p style="text-align: right;">甲方簽章：_____</p>	第 1 頁
二、房地 標示及停 車位規格	<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</p>	<p>第三條 房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地座落 (一)座落於台北市信義區吳興段二小段 716-11、717 地號 等二筆土地，基地面積共計 1,509 平方公尺(約 456.47 坪)，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(以地政機關登載為準)。 (二)土地使用分區：都市計畫內第三種住宅區。</p> <p>二、房屋座落 (一)依台北市政府都發局於中華民國 108 年 11 月 21 日核 准之建造執照號碼：108 建字第 0228 號，建照執照影</p>	第 1 頁、第 3 條

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。

本【如附件一】，於前項土地內興建地下四樓及地上十三樓之大樓共計 72 戶，甲方承購編號第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋乙戶(以下合稱本約房地)，房屋平面圖【如附圖一】。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

- (一) 甲方承購車位屬法定停車位自設停車位，為地下第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位，汽車停車空間位置【如附圖二】。

其車位規格為：

平面停車位，長 600cm、寬 250cm、高 210cm

平面停車位，長 550cm、寬 250cm、高 210cm

平面停車位，長 550cm、寬 230cm、高 210cm

含車道及其他必要空間，每壹平面車位面積共計約 36.93 平方公尺(約 11.17 坪)。該車位附屬登記於建物所有權狀內。

- (二) 地下壹層 75-77 號停車位，規格長 550cm、寬 250cm、高 210cm，規劃設計為社區訪客停車空間及地下壹層 78、79 號停車位，規格長 600cm、寬 200cm、高 210cm，規劃設計為無障礙停車空間，屬共用部分不售於特定人，而由大樓全體區分所有權人共有。

- (三) 汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，面積共計約 2,732.45 平方公尺(約 826.57 坪)，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益，其購買之停車空間依登記當時之地政法令規定辦理登記為準。

- (四) 法定機車停車位共計 58 位，屬共用部分不售予特定人，而由大樓全體區分所有權人共有。

- (五) 買方購買之停車位屬於自行增設停車位者，雙方無另訂該車種停車位買賣契約書。

- (六) 停車空間占共有部分總面積之比率 51.34%

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，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，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)房屋：編號第\_\_戶第\_\_樓之土地持分權利範圍：\_\_\_\_\_/100000，面積：\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)。房屋扣除所有停車位之土地持分面積後，按各戶房屋主建物面積(\_\_\_\_平方公尺，約\_\_\_\_坪)，占區分所有全部主建物總面積約4707.72平方公尺(約1424.09坪)之比例分配土地持分面積(按登記當時法令規定辦理)。

車位：每個停車位之土地持分面積採固定比例方式計算(平面車位為10/100000)。

合計土地持分權利範圍：\_\_\_\_\_/100000，面積\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)。

(二)上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記(以地政機關登載為準)。

二、房屋面積(不含車位面積)：

本房屋總面積共計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積共計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)

1、主建物面積計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)

2、附屬建物(陽台)面積\_\_\_\_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登記總面積之比例\_\_\_\_%。

三、本條第一、二項(土地及房屋)所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第六條規定互相找補；車位登記面積及應有權利範圍係以地政機關所核發之建物所有權狀記

<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（<u>    </u>）。</p> <p>本「<u>    </u>」共有部分總面積計<u>    </u>平方公尺（<u>    </u>坪）；主建物總面積計<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</p> <p>一、本社區各層建物共有部分項目分別如下：</p> <p>(一)地下四層：停車空間／消防泵浦室／機房／進風機房／排風機房／C 梯安全梯無障礙樓梯／緊急昇降機／一般昇降機無障礙昇降機／雨水回收機房／汽車坡道等。</p> <p>(二)地下三層：防空避難室兼停車空間／C 梯安全梯無障礙樓梯／緊急昇降機／一般昇降機無障礙昇降機／水箱機房／進風機房／排風機房／排煙室／電信室／汽車坡道／停車空間等。</p> <p>(三)地下二層：防空避難室兼停車空間／進風機房／排風機房／排煙室／C 梯安全梯無障礙樓梯／緊急昇降機／一般昇降機無障礙昇降機／台電管道間／汽車坡道／停車空間等。</p> <p>(四)地下一層：停車場門廳／停車空間／汽車坡道／訪客停車空間／台電配電場所／緊急發電機室／受電箱／電錶箱室／(噴灌)水景機房／機房／梯廳(排煙室)／C 梯安全梯無障礙樓梯／緊急昇降機／一般昇降機無障礙昇降機／垃圾暫存室／進風機房／汽車坡道／管委會使用空間／垃圾車暫停區等。</p> <p>(五)地上一層：管委會使用空間／陽台／梯廳(排煙室)／A 梯安全梯／B 梯戶外安全梯無障礙樓梯／C 梯安全梯無障礙樓梯／緊急昇降機／一般昇降機無障礙昇降機等。</p> <p>(六)地上二～十三層：梯廳／排煙室／A 梯安全梯／B 梯戶外安全梯無障礙樓梯／緊急昇降機／一般昇降機無障礙昇降機。</p> <p>(七)屋突一層：機電設備空間／B 梯戶外安全梯無障礙樓梯／一般昇降機兼無障礙昇降機／電梯間。</p> <p>(八)屋突二層：水錶室／電梯機房／消防水箱／B 梯。</p> <p>(九)屋突三層：水箱／水箱機房／電梯機房／B 梯。</p>	<p>第 4 頁、第 5 條</p>
------------------------------	---	---	--------------------

		<p>二、前項各款外，依法令應列入共同使用部分之項目皆屬之。</p> <p>三、共有部分之權利範圍計算方式：當戶共有部分面積＝共有部分面積×當戶房屋主建物加附屬建物／全區房屋主建物加附屬建物面積總合。本社區主建物加附屬建物總面積共計約 <u>5,276.04</u> 平方公尺（約 <u>1,596</u> 坪），共有部分總面積共計約 <u>2,589.53</u> 平方公尺（約 <u>783.33</u> 坪）。</p> <p>四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分為準。</p> <p>五、共有部分分攤之面積，倘因相關單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差，依本契約第六條房屋面積誤差及價款找補約定處理。</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>第六條 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。</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，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)計算誤差價款，無息於交屋時結清。</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，甲方得解除本契約。</p>	<p>第 5 頁、第 6 條</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>六、 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>第七條 契約總價(付款明細表如附件二)：</p> <p>本契約總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>一、土地價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(一)房屋土地款：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二)車位土地價款：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>二、房屋價款(含營業稅)：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(一)主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(二)附屬建物陽台部分：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(三)共有部份：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(四)車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。</p>	<p>第5頁、第7 條</p>

<p>七、履約擔保機制</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。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>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</p>	<p>第八條 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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。</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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由彰化銀行股份有限公司負責承作，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乙方而非甲方，受託人係受託為乙方非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方【如附件四】。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本預售屋與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶保證，乙方未依約定完工或交屋者，甲方得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</p>	<p>第 6 頁、第 8 條</p>
-----------------	--	---	--------------------

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。

得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。



<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>第十二條 建築主要建材及廠牌、規格</p> <p>一、施工標準悉依核准之工程圖樣及本契約【如附件六】之建材設備表施工，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，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、乙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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十六條違約條款辦理。</p>	<p>第 13 頁、第 12 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>第十三條 開工及完工最後期限</p> <p>一、本社區之建築工程應在民國 109 年 7 月 31 日之前申報開工，至遲民國 114 年 1 月 31 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>(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。</li><li>(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。</li></ol> <p>增補協議：(三) 因甲方要求變更設計或增減工程，及其他可歸責於甲方之事由致影響工程進度之天數。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(四) 自來水公司、電力公司、瓦斯公司、電信公司等延誤配管設備及埋設工程影響乙方施工期間。</li></ol> <p>甲方簽章：_____</p> <p>二、乙方如逾前項期間未動工或未取得使用執照者，每逾一日</p> <p>應按已繳房地價款，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約定處理。</p> <p>三、甲方同意不得因本社區之建築工程各期工程進度順利或提前完工，遲延給付或拒絕給付任一期款或遲延履行買受人義務，亦不得對乙方提出任何請求或主張。</p>	<p>第 10 頁、第 13 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>第二十條 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、天然瓦斯，應達成配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所定之設施後，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，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；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，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付之。</p> <p>三、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)本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。</p> <p>(二)本社區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>(三)瓦斯裝錶費用及保證金，由甲方負擔。</p>	<p>第 22 頁、第 20 條</p>
-------------	--	---	----------------------

<p>十一、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。 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> <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>第十六條 房地所有權移轉登記期限</p> <p>一、土地所有權移轉登記 本約土地所有權之移轉，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 本約房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>三、乙方違反前二項約定，致各項稅規費增加或罰鍰（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，但非可歸責於乙方之事由者，不在此限。</p> <p>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）依契約約定之付款辦法，除本契約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</p>	<p>第 17 頁、第 16 條</p>
-----------------------	--	---	----------------------

	<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。</p>	<p>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。</p> <p>（三）前二款之費用如以票據支付，僅限即期支票，且應在房地產權申請移轉登記前全部兌現。</p> <p>五、本條辦理所有權移轉登記、貸款設定及實價登錄之相關手續，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅規費時，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予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰款（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。</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、</p>	<p>第二十一條 通知交屋期限</p> <p>一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：</p>	<p>第 22 頁、第 21 條</p>

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。

- (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二) 乙方就契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款項（含交屋保留款）及完成一切交屋手續（包含配合乙方簽立交屋及點收等相關文件）。
- (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、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶共用一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅規費等費用之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約書無需返還。

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後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費。

五、交付其他相關事宜

甲方應於乙方通知交屋期限內付清前條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

- (一) 甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視為甲方違約，甲方應於乙方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定甲方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予乙方，於甲方完成履行本款義務前，乙方得逕行驅逐甲方之佔用，並依本契約第二十六條違約約定處理。如因甲方之使用行為造成之損害概由甲方負全部法律責任。（若甲方已依約繳清依本契約所載之一切應付予乙方之款項，然卻未依本契約完成交

		<p>屋手續，即逕行進入裝修、裝潢或搬運物品時，即視為甲方無條件依現狀驗收合格交屋完成，乙方應履行之義務均已履行，且乙方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。）</p> <p>(二)為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護物管公司直接維護管理，其費用由本社區全體區分所有權人共同負擔。</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><b>第二十三條 保固期限及範圍</b></p> <p>一、本契約房地自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方針對：</p> <p>(一)主要構造部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地</p>	<p>第 24 頁、第 23 條</p>

		<p>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。</p> <p>(二) 固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚等)，負責保固一年。</p> <p>(三) 乙方並應於交屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為憑證。</p> <p>(四) 本條項保固期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>二、本社區公共設施自取得本社區使用執照核發日起，負責保固一年。</p> <p>三、前兩項規定若因甲方、使用人或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞(包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等，任何非可歸責於乙方之事由而毀損者，不適用之。</p> <p>四、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>十四、違約之處罰</p>	<p>(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。</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>第二十六條 違約處罰</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，甲方得依法解除本契約。</p> <p>三、甲方依前二項之約定解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，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、乙雙方並得解除本契約。</p> <p>五、甲、乙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 style="text-align: right;">甲方簽章：_____</p>	<p>第 26 頁、第 26 條</p>
<p><b>不得記載事項</b></p>			
<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>			

