

「禾碩樹晴」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：禾碩建設股份有限公司

核備日期：110年2月8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：	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1頁、第1 條

<p>二、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。 3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，</p>	<p>一、土地座落： 台北市北投區溫泉段四小段第 236、238、240、242 地號共計四筆土地(以下稱本基地)，面積共計 591 平方公尺(約 178.78 坪)，使用分區為都市計劃內第三種商業區。(本基地範圍標示圖如【附件二】)</p> <p>二、房屋座落： 於本基地上興建之本案建築物，編號第__樓__戶</p> <p>1</p> <p>(以下稱本房屋，本房屋建照平面圖如【附件三】)。</p> <p>三、建照號碼： 為主管建築機關核准建造執照 110 建字第 0013 號(建造執照影本如【附件一】)。</p>	<p>第 1、2、3 第 3 條</p>
---------------------	--	---	----------------------

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、汽車停車位：

(一)買方所購買之汽車停車位屬法定停車位 自行增設停車位 平面大車位 平面小車位 機械停車位(上層) 機械停車位(下層) 倉儲停車位，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該車位有無獨立權狀，為編號第 _____ 號車位 _____ 個(汽車停車空間平面圖及該停車位規格說明如【附件四】)。

車位規格：

平面大車位：長 550 公分*寬 250 公分*高 210 公分。

平面小車位：長 550 公分*寬 225 公分*高 210 公分。

機械停車位：(容車尺寸)

(上 層)：長 510 公分*寬 186 公分*高 170 公分。

(下 層)：長 510 公分*寬 186 公分*高 180 公分。

倉儲停車位：(容車尺寸)

長 490 公分*寬 191 公分*高 170 公分。

買方所購買停車位之面積(含車道及其他必要空間)詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明，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，依第二款之比例計算之。

(二)本社區全部汽車停車位(含車道及其他必要空間)面積為 985 平方公尺(約 297.96 坪)，占全部共有部分面積

		<p>3,307.13 平方公尺 (約 1,000.41 坪) 比例為 29,784/100,000。</p> <p>(三) 地下層二層第 45、46 號停車位，依建照執照核准平面圖之用途為供行動不便者使用，買方簽訂本契約時已充分了解該停車位由賣方自行出售或分配予地主戶，買方不得要求該停車位需供公眾使用或向賣方主張任何權利。持有行動不便停車位者，不論是否具有身心障礙專用停車位識別證明，均有使用、收益、及處分該車位之權利，買方絕無異議。</p> <p>(四) 買方所購買之停車位屬於自行增設停車位者，雙方無另訂該自行增設停車位之買賣契約書。</p>	
--	--	---	--

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。

《禾碩 樹晴》土地持分面積、總價及單價計算說明

戶別	主建物	附屬建物		共有部分	合計	
		陽台				
建物面積	m ²	m ²		m ²	m ²	
小計	m ²			m ²	m ²	
建物面積	約 坪	約 坪		約 坪	約 坪	
比例	%	%		%	%	
基地面積	591m ²	土地持分	/10,000		土地款	萬
	178.78坪	持分面積	m ²	約 坪	土地款單價	萬/m ²
持 分 說 明	1.本案建築物全部房屋土地持分：10,000/10,000					
	2.本案建築物全部主建物加附屬建物合計總面積：4,829.62m ²					
	3.本房屋土地持分計算說明： /10,000 (本房屋主附屬面積 + 全部主附屬總面積) × 全部房屋土地持分 = 本房屋土地持分					
	4.本房屋土地面積計算說明： m ² 本房屋土地持分 × 基地面積 = 本房屋土地面積					

第 3、4、39
頁、第 4 條、
附件 5

一、土地面積：

本基地面積為 591 平方公尺(約 178.78 坪)，計算標準說明如下：

- (一)本房屋土地持分之計算方式，係依本房屋主建物及附屬建物合計面積與本社區全部區分所有主建物及附屬建物合計總面積之比例持分。
- (二)本基地土地如因分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。
- (三)本契約土地權利範圍及其土地持分面積：詳如【附件五】本契約土地持分面積、土地價款及土地單價計算說明。
- (四)買方所購買之汽車停車位，按台北市政府地政局 108 年 11 月 1 日北市地政登字第 1086027982 號函釋，

3

汽車停車位屬於共有部分約定取得專用權，自無從就該車位約定專用部分分配基地權利範圍。

- (五)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。

二、本房屋面積：詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明。

三、本車位面積：詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明。

四、主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____%。

五、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

<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>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>一、全部共有部分項目如下列：</p> <p>地下四層：電梯樓梯間、消防泵浦室、進排風管道、水箱、停車空間、車道、管道間。</p> <p>地下三層：電梯樓梯間、機房、進排風管道、停車空間、車道、管道間。</p> <p>地下二層：電梯樓梯間、電信機房、進排風管道、停車空間、車道、管道間。</p> <p>地下一層：電梯樓梯間、台電配電場所、受電箱區、機車停車空間、防空避難室兼停車空間、進排風管道、車道、管道間。</p> <p>一樓：電梯樓梯間、門廳、管委會使用空間、騎樓、走廊、排煙室、無障礙廁所、外廊、車道、進風管道、管道間。</p> <p>二樓至十五樓：電梯樓梯間、排煙室、梯廳、管道間。</p> <p>屋突一至三層：機房(水錶室)、消防水箱、電梯樓梯間、梯廳、機房、機房(緊急發電機室)、水箱、</p> <p style="text-align: center;">4</p> <hr/> <p style="text-align: center;">電梯機房、管道間。</p> <p>其他依法令應列入共有部分之項目。</p> <p>全部共有部分項目總面積為：3307.13 平方公尺(約 1,000.41 坪)</p>	<p>第 4、5 頁、 第 5 條</p>
------------------------------	---	---	---------------------------

		<p>二、本房屋共有部分持分之計算：全部房屋共有部分面積(即大公)為 2322.13 平方公尺(約 702.44 坪)，約佔全部共有總面積 70,216/100,000，由本社區全部區分所有建物共同分擔，本房屋分攤比例依本房屋主建物加附屬建物面積與本社區全部區分所有主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本「禾碩樹晴」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，本社區全部區分所有主建物加附屬建物總面積共計 4,829.62 平方公尺(約 1,460.96 坪)。</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、本契約建物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，並視同登記面積。</p> <p>二、依本契約第四條計算之本房屋土地持分及建物面積與登記面積如有誤差者：</p> <p>(一)不足部分：賣方均應全部找補；惟本房屋之土地面積及主建物面積或本房屋面積不足部分超過百分之三以上時，買方得解除本契約，解約時賣方應無息退還買方已繳價款。超過部分：買方只找補百分之二為限，即買方至多找補不超過百分之二。</p> <p>(二)找補計算：買賣雙方同意本項面積誤差之找補，係分別以本契約第七條本房屋之土地價款除以本房屋土地持分面積所得之單價(詳如【附件五】本契約土地持分面積、土地價款及土地單價計算說明)，及本房屋之主建物、附屬建物、共用部分之建物價款除以各該面積所得之單價(應扣除車位單價及面積，詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明)，無息相互補貼價款，於本房屋及本車位交屋時一次結清。</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3%者，買方得解除本契約。</p>	<p>第5、6頁、 第6條</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>一、本契約標的總價(含營業稅)共計新台幣__仟__佰__拾__萬__元整，本房屋、本車位之土地及建物價款分別載明如下：</p> <p>(一)本房屋之土地價款，詳如【附件五】本契約土地持分</p> <p style="text-align: center;">6</p> <hr/> <p>面積、土地價款及土地單價計算說明。</p> <p>(二)本房屋、本車位之建物價款分別載明，詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明。</p>	<p>第 6、7、40 頁、第 7 條、 附件 6</p>
---------------------	--	---	---------------------------------------

《禾碩 樹晴》建物面積明細、總價及單價計算說明

戶別	主建物	附屬建物		共有部分	合計
		陽台			
建物面積	m ²	m ²		m ²	m ²
小計	m ²			m ²	
建物面積	約 坪	約 坪		約 坪	約 坪
比例	%	%		%	%
建物款	萬	萬		萬	萬
建物款單價	萬/m ²	萬/m ²		萬/m ²	萬/m ²
汽車 停車位				共計 位	合計建物款
建物面積	m ²				萬
建物款	萬				
持 分 說 明	1.本案建築物全部主建物加附屬建物合計總面積：4,829.62m ²				
	2.本案全部共有部分總面積：3,307.13m ²				
	3.本案全部房屋共有部分總持分：70.216/100,000				
	4.本房屋共有部分持分計算說明： /100,000 (本房屋主附屬面積 + 全部主附屬面積) × 70.216/100,000 = 本房屋共有部分持分				
	5.本房屋共有部分面積計算說明：m ² 本房屋共有部分持分 × 本案全部共有部分總面積 = 本房屋共有部分面積				
	6.本案建築物汽車停車位共有部分持分計算說明：29,784/100,000 每一機械及倉儲式汽車停車位共有部分持分：408/100,000，共計25位 每一平面式汽車停車位共有部分持分：816/100,000，共計24位 本房屋車位持分共計：/100,000				
	7.車位面積計算說明：m ² 每一機械及倉儲式汽車停車位面積=408/100,000×本案全部共有部分總面積 每一機械及倉儲式汽車停車位面積=13.49m ² 每一平面式汽車停車位面積=816/100,000×本案全部共有部分總面積 每一平面式汽車停車位面積=26.99m ²				

<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。</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>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</p>	<p>二、履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>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（詳如【附件十五】不動產開發信託證明書影本）。</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。賣方應提供第一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。但賣方未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。</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</p>	<p>第 6、7 頁、 第 7 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。

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。

<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、本案建築物之建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，其規格悉依主管機關核准之建築執照及圖說及本契約【附件十】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、賣方建造本預售屋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。</p> <p>三、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十七條違約罰則之規定處理。</p>	<p>第 10 頁、第 11 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">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>一、本案建築物之工程應於民國 110 年 12 月 31 日之前開工，並於民國 115 年 9 月 30 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、賣方如逾本條第一項期限仍未開工或未取得使用執照者，每逾一日依買方已繳價款萬分之五單利計算遲延利息給付買方；如逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依本契約第二十七條違約罰則之規定處理。</p>	<p>第 11 頁、第 12 條</p>
----------------------	---	---	----------------------

十、驗收

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。

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。

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：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(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。

賣方於本案建築物取得使用執照後，應定期通知買方進行本房屋之驗屋，買方應於賣方通知之期限內配合辦理，且買賣雙方應依下列規定辦理：

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。

二、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，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(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。
買賣雙方同意預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線

12

之天然瓦斯配管由買方負擔。

買方：_____ 簽章

三、買方就驗屋時所發現本房屋之瑕疵，應載明於賣方提供之驗收單上，由賣方限期完成修繕。買方有權保留本契約總價百分之五(詳本契約【附件七】「土地建物期款付款明細表」第 10 期期款)作為交屋保留款，並應於完成修繕並經買賣雙方複驗合格後支付。

第 12、13
頁、第 14 條

<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：</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>一、本房屋及本車位之土地建物所有權移轉，應於本案建築物之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。其中申報土地所有權移轉現值，依移轉原因發生當時之土地公告現值為準；其中申報建物所有權移轉現值，依政府核定之房屋評定現值為申報契稅之依據。</p> <p>二、賣方違反前項之約定，致各項稅費增加或受罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方之權益時，則賣方應負損害賠償之責。惟買方不配合辦理登記，賣方不負賠償責任。</p> <p>三、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>(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。</p> <p>(二)買方應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</p>	<p>第 13、14 頁、第 15 條</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。

本票予賣方。

(三)買方依前開約定應付清之款項如以票據支付者，應在移轉登記作業前全部兌現。

四、本條第一項之辦理事項及辦理貸款抵押權設定登記等手續，買賣雙方同意委由賣方指定之地政士統籌代辦，倘為配合各項手續需要，須由買方出具各項證件、印章、印鑑證明及繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方通知日起七日內提出，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>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"> 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>一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。公共設施另依本契約第十七條之規定辦理查驗及點交，並由第一屆住戶管理委員會出面行使權利及義務。</p> <p>二、交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <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)買方點交本房屋及本車位時，就點交當時所存在且驗屋時未發現之工程瑕疵或未盡事宜，得要求賣方負責修繕，賣方不得藉故拒絕；但因買方點交遲延或該瑕疵不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。 (四)買方應繳清本契約所定全部價款(含交屋保留款)、其他應付未付之款項、因逾期付款所加計之利息、滯納金及賣方之代墊款，及完成一切交屋手續。 (五)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 	<p>第 14、15 頁、第 16 條</p>
------------------	--	---	-------------------------

利息予買方。

- 三、賣方應於買方辦妥本房屋及本車位之交屋手續後，將本房屋及本車位之土地建物所有權狀、房屋保固卡、房屋鑰匙、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費用之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，買方並應簽立遷入證明書予賣方，本契約則無須返還。
- 四、買方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意自交屋日起三十日後，不論單據指名何方，或買方已否遷入，買方均應負擔本房屋及本車位之水、電、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

<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、本房屋及本車位部分：</p> <p>(一)時間起算：自買方完成交屋日開始計算保固期限，如因可歸責於買方之事由致交屋遲延時，則自賣方通知交屋日起算。</p> <p>(二)保固年限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.主體結構安全部分：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之主體結構安全，由賣方負責保固十五年。 2.固定建材及設備部分：門窗(不含紗窗及紗門)、粉刷、天花板、石材、壁地磚、廚具設備、衛浴設備、機械式停車位設備、對講機監控設備、弱電設備、 <hr/> <p>水電設備等，由賣方負責保固二年。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.防水部分：屋頂、外牆、窗台、衛浴等防水，消防水管及給排水管等漏水，由賣方負責保固五年。 4.賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。 5.前項保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。 	<p>第 17、18 頁、第 19 條</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>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)計算之違約金。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(含貸款撥付)」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____ (不得超過百分之十五)計算之違約金。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、依第三及第四項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人選，其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則賣方得拒絕履行本條第三項規定之義務。</p> <p>六、買賣雙方當事人除依第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 25、26 頁、第 27 條</p>
-----------------	---	--	-------------------------

--	--	--	--

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。