

「天賞大願」臺北市預售屋買賣契約核備表

業者名稱：兆晉建設股份有限公司

璞石建設股份有限公司

核備日期:107年3月7日

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：	契約審閱權。 契約於中華民國__年__月__日由買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)，經賣方說明契約條文旨意，買方已詳閱、詢明、充分瞭解契約與附件內容。 買方簽章： 賣方簽章：	第1頁。
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。	第一條：廣告之效力。 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1頁、第1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)。	第二條：房屋標示及買賣權利範圍。 一、土地坐落：台北市文山區木柵段三小段 125、136、170 地號等三筆土地。依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計為 3044 平方公尺(約 920.81 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為第三種商業區。買方購買之土地持分面積約__坪，應有權利範圍為十萬分之__。(依地政機關登記為準，含汽車停車位土地持分十萬分之__)。如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示辦理所有權登記。持分、面積計算說明詳如附件(三)。	第1頁、第2條、第一項。

<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</p>	<p>二、房屋坐落：本基地位於台北市木柵段三小段 125、136、170 地號等三筆土地，使用分區為第三種商業區，於本基地興建之地上 AB 棟二十九層、C 棟二十一層、地下四層之建築物，為主管建築機關核准 106 年 8 月 10 日建造執照號碼為 106 建字第 0139 號，建物名為「天賞大願」(以下簡稱本建物)。建造執照申請用途為：」</p>	<p>第 1 頁、第 2 條、第 2 項。</p>
---	---	---------------------------

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法定停車位自行增設停車空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。

三、汽車停車位：↓

(一)買方購買地下第__層法定停車位自設停車位↓

平面車位，編號__號↓
停車位規格：長 550cm，寬 250cm，高度至少 210cm。↓

平面大車位，編號__號↓
停車位規格：長 600cm，寬 250cm，高度至少 210cm。↓

背懸式機械車位，編號__號↓
停車位規格：長 550cm，寬 250cm，上層高度至 155cm，下層高度至少 180cm。↓

二階段式機械車位，__層編號__號↓
停車位規格：長 550cm，寬 250cm，高度至少 155cm。↓
容車尺寸：長__cm，寬__cm，高度至少__cm。↓

三階段式機械車位，__層編號__號↓
停車位規格：長 550cm，寬 250cm，高度至少 155cm。↓
容車尺寸：長__cm，寬__cm，高度至少__cm。↓

裝卸車位，編號__號↓
停車位規格：長 600cm，寬 250cm，高度至少 210cm。↓

無障礙車位，編號__號↓
停車位規格(兩輛)：長 600cm，寬 550cm，高度至少 210cm。↓

(二)上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。↓

共計__個停車位，持分面積計__平方公尺↓
(約__點__坪)，佔共有部分總面積之比例約__%。↓

(三)上列停車位無獨立權狀，屬共有部分內之約定專用，車位編號合併登記於買方所承購建物權狀內。其持分、面積計算說明與建造執照核准之圖面，詳如【附件(三)、附件(十一)】。↓

第 2 頁、第 2 條、第 3 項。

	<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>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>第 2 頁、第 2 條、第 3 項。</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>一、土地坐落：台北市文山區木柵段三小段 125、136、170 地號等三筆土地。依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計為 3044 平方公尺(約 920.81 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為第三種商業區。買方購買之土地持分面積約__坪，應有權利範圍為十萬分之__。(依地政機關登記為準，含汽車停車位土地持分十萬分之__)。如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示辦理所有權登記。持分、面積計算說明詳如附件(三)。</p> <p>(一) 專有部分，面積計__平方公尺(約__點__坪)。 1、主建物面積計__平方公尺(約__點__坪)。 2、附屬建物面積： (1)陽台面積計__平方公尺(約__點__坪)。 (2)雨遮面積計__平方公尺(約__點__坪)。 (3)屋簷面積計__平方公尺(約__點__坪)。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。)</p> <p>(二) 共有部分面積計__平方公尺(約__點__坪)。</p> <p>(三)主建物面積占本房屋得登記總面積 17,187.37 平方公尺(約 5,199.18 坪)之比例約__%，另附屬建物總面積 3,062.52(約 926.41 坪)。</p> <p>(四) 前所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。</p>	<p>第 2 頁、第 2 條、第 1 項。</p> <p>第 2 頁、第 2 條、第 2 項</p>

五、共有部分項目、總面積及積配比例計算

(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)。

四、本約第二條第二項第(二)款共有部分之持分面積說明如下：

(一)公設範圍包括：

- 1、地下一層防空避難室兼停車空間、安全梯 a(無障礙樓梯)、安全梯 b、一般電梯、緊急升降電梯(無障礙電梯)、梯廳、排煙室、消防中繼機房、消防幫浦機房、台電配電場所、機房、垃圾暫存空間、垃圾車暫停空間、管道間、受電箱區、台電配電場所、電錶空間、緊急發電機室、採光井、汽車坡道、法定機車空間、行動不便機車位、消防幫浦室、台電管道間、行動不便者通路。
- 2、地下二層至地下四層停車空間、安全梯 a(無障礙樓梯)、安全梯 b、一般電梯、緊急升降電梯(無障礙電梯)、機電設備空間(進、排風)、排煙室、機房、台電管道間、電信機房、A 水箱、B 水箱、管道間、採光井、汽車坡道。
- 3、地上一層一般安全梯、特別安全梯 B1、安全梯 a(無障礙樓梯)、安全梯 b、一般電梯、緊急升降電梯(無障礙電梯)、管委會使用空間、管理員室、廁所、梯廳、排煙室、防災中心、走道、外廊、管道間、汽機車坡道、陽台、6*12M 緩衝空間、門廳。
- 4、地上二層一般安全梯、梯廳、走廊、排煙室、電梯、管道間、管委會使用空間(親子教室)、陽台、雨遮。
- 5、地上三層一般安全梯、梯廳、走廊、排煙室、電梯、管道間、管委會使用空間(健身房)、陽台、雨遮。
- 6、地上四層至地上二十九層一般安全梯、梯廳、走廊、電梯、管道間、排煙室、陽台、雨遮。
- 7、屋突一層一般安全梯、樓梯間、排煙室、管道間、電梯、水錶區。
- 8、屋突二層一般安全梯、樓梯間、進排煙機房、水錶區、消防中繼機房、升降道。
- 9、屋突三層一般安全梯、樓梯間、水箱、消防中繼水箱、電梯機械室。

四、共有部分總面積 17,422.92 平方公尺(約 5,270.43 坪)，其地下室共四層，總面積 9774.25 平方公尺(約 2956.71 坪)，除共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 7187.08 平方公尺(2174.09 坪)，由賣方依法令設置汽車停車位。本建物地下一層為防空避難室兼汽車停車空間、地下二層至地下四層為均為汽車停車空間，共計 298 位。購買上述停車位者，按附件(十一)所示編號位置使用，並按買方承購戶別，合併登記於本建物房屋權狀內。

附件三
第 8 頁、第 7 條、第 4 項

	(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)。	2、持分面積計算方式為:按當戶房屋銷售面積占全棟房屋銷售面積總和之比例持分全棟房屋之土地面積。全棟房屋之土地面積為基地總面積扣除全部停車位持分土地面積後所剩面積。本建物主建物總面積 17,187.37 平方公尺(約 5,199.18 坪)	附件三
六、房地面積誤差及其找補	(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。	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。	第 4 頁、第 3 條、第 1 項。
	(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。	二、依第二條計算之土地面積、主建物或房屋登記總面積,與本約房地買賣面積如有誤差,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找補,分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除停車位價款及面積),於交屋時,一次無息結清。	第 4 頁、第 3 條、第 2 項。
	(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。	三、土地、主建物或房屋登記總面積(因雨遮不計價,故買賣雙方同意不列入計算)如有誤差部分超過百分之三者,買方得解除契約。	第 4 頁、第 3 條、第 3 項。
七、契約總價	本契約總價款合計新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。 (一)土地價款:新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。 (二)房屋價款:新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。 1. 專有部分:新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。	一、本約總價款為新台幣(以下同): 仟 佰 拾 萬 仟元整,包含: (一)土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整 (二)房屋價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整 (內含百分之五營業稅)	第 5 頁、第 4 條、第 1 項。

	<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>1.專有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。↵</p> <p>(1)主 建 物： 仟 佰 拾 萬 仟元整。↵</p> <p>(2)附屬建物陽台部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)↵</p> <p>2.共有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。↵</p> <p>(三)停車位價款： 仟 佰 拾 萬 仟元整。↵</p> <p>1.土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。↵</p> <p>2.房屋價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。↵ (內含百分之五營業稅)↵</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 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 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 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)</p>	<p>一、本預售屋依內政部同意之方式辦理不動產開發信託之履約保證。信託機構為合作金庫商業銀行股份有限公司，負責將買方繳納之所有買賣價款存入合作金庫商業銀行股份有限公司指示之信託資金專戶(戶名：「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-璞石/兆豐公司共同收款專戶」)。並由合作金庫商業銀行股份有限公司於信託存續期間，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。於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，詳附件(十二)。</p> <p>二、其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>	<p>第8頁、第6條。</p>

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。

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>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>一、施工標準及本約買賣之主建物、附屬建物之規格尺寸，悉依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準。有關建材、設備及設施等，詳如附件(五)「建材設備說明」所載。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、本建物之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工惟買方同意賣方保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就門廳、樓、電梯間、管理員室、庭園、機車區、屋頂平台、屋突層、立面外觀等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。</p> <p>三、賣方保證本建物絕不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、海砂、<u>石棉</u>等材料或其他類似物。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。</p>	<p>第 10 頁、第 8 條第 1、3 項。</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、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>第 11 頁、第 8 條第 4 項</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>五、賣方如有違反前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 11 頁、第 8 條第 5 項</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>一、本建物之工程於領取建造執照日(106年8月17日)起六個月內申報開工，並得依法展延乙次，即於107年5月17日前申報開工，並於開工申請核備日起壹仟伍佰日曆天內，提出申請使用執照。實際完工日期依本建物建築執照所載至遲為115年12月16日(不含展延期間)，前開實際完工日係指完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。如逾期取得使用執照及逾期未開工時，每逾一日，按本契約已繳付之房屋總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，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。但若有下列情事，賣方不負任何遲延之責任：</p> <p>(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。</p> <p>(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> <p>二、賣方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依本約第五條及第十一條等相關約定辦理。</p>	<p>第 11 頁、第 9 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。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>一、賣方依約完成本戶之主建物、附屬建物之設備及領得使用執照後並接通自來水、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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上，賣方應於雙方協議之限期內完成修繕，買方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款。賣方修繕後，除房屋仍有重大瑕疵，致本約建物不能居住使用者外，買方應於收到賣方通知之交屋日起__日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。買方於受領本房屋時，就受領當時所存在之瑕疵，仍得列明項目，請求賣方修繕，但若因買方受領交屋遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。</p> <p>十、另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標明不予配設者，不適用之。</p>	<p>第 13 頁、第 12 條。</p>

十二、房地所有權移轉登記期限	(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。	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。	第 12 頁、第 11 條、第 1 項。
	(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。	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。	第 12 頁、第 11 條、第 2 項。
	(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。	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。	第 12 頁、第 11 條、第 3 項。
	(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。	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。	第 12 頁、第 11 條、第 4 項。

	<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。</p>	<p>六、第一項、第二項之辦理事項，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。</p>	<p>第 12 頁、第 11 條、第 6 項。</p>
<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： 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>	<p>五、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。</p>	<p>第 14 頁、第 12 條、第 5 項。</p>
	<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>六、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>第 14 頁、第 12 條、第 6 項。</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>一、賣方依約完成本戶之主建物、附屬建物之設備及領得使用執照後並接通自來水、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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上，賣方應於雙方協議之限期內完成修繕，買方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款。賣方修繕後，除房屋仍有重大瑕疵，致本約建物不能居住使用者外，買方應於收到賣方通知之交屋日起____日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。買方於受領本房屋時，就受領當時所存在之瑕疵，仍得列明項目，請求賣方修繕，但若因買方受領交屋遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。。</p>	<p>第 13 頁、第 12 條、第 1 項。</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>七、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 14 頁、第 12 條、第 7 項。</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>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。 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>第 18 頁、第 21 條、第 1 項。</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、買方依本條第一款、第二款解除契約時，解約時賣方除應將買方已繳之款項退還買方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之____(不得低於 15%)之違約金。但該賠償之金額，如超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p>	<p>第 18 頁、第 21 條、第 2 項。</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>第 18 頁、第 21 條、第 3 項。</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>四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收買方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>第 18 頁、第 21 條、第 4 項。</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>五、買賣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 18 頁、第 21 條、第 5 項。</p>
<p>不得記載事項</p>		
<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。</p>		