

「中山里仁」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：保強建設開發股份有限公司

核備日期：109年6月3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 契約審閱及廣告義務</p> <p>一、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 style="text-align: right;">甲方：_____ 簽章</p> <p style="text-align: right;"> ↓</p> <p style="text-align: right;">乙方：_____ 簽章</p>	第1頁、第1 條
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>第二條 土地、房屋及停車空間標示</p> <p>一、土地標示</p> <p>(一)臺北市中山區中山段四小段580等8筆地號土地，基地面積共計1233 平方公尺(約372.98坪，以下簡稱「本約土地」)。</p>	第1頁、第2 條

	<p>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)。</p> <p>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>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、房屋標示</p> <p>(一)座落本約土地內之【中山里仁】第__樓第__戶(共計__戶)</p> <p>(二)建造執照號碼：民國109年3月5日核准臺北市109(建)字第0057號建造執照(詳【附件一】建造執照影本)，使用規範依「臺北市土地使用分區管制規則」為準。</p> <p>三、停車空間及持分面積</p> <p>(一)甲方購買之汽車停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車位，為地下__層平面式，依建造執照圖說編號第__號之停車空間共__位： 編號第__號之車位__個，含車道及其他必要空間，面積共計38.05平方公尺(約11.51坪)，其車位規格詳【附件十七】。 該車位無獨立權狀，其面積係以地下一層~地下三層停車場總面積，扣除各該層大公面積後，按車位總數持分之。<u>本車位佔前述共有部分總面積之五十五分之一</u>(計算方式如【附件十七】)</p> <p>(二)上述汽車停車空間面積包括汽車停車位置、部分車道等，建物產權依登記當時之地政法令規定辦理。</p> <p>(三)甲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)本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污水管等相關設備，為甲方所明確知悉。</p>	
<p>三、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</p>	<p>第三條 房地買賣面積及認定標準</p> <p>一、土地面積</p>	<p>第2頁、第3 條</p>

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。

甲方購買本約房屋應有之土地持分面積為____平方公尺(約____坪)，應有權利範圍為壹萬分之____。計算方式：於扣除停車位之土地持分後(每個停車位土地持分為1/10000)，依本約房屋專有部分面積____平方公尺(約____坪)佔本社區所有房屋專有部分總面積5667.28平方公尺(約1714.35坪)之比例，即為本約土地甲方應有之權利範圍。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

本約房屋面積共計____平方公尺(約____坪)(不含汽車停車位面積)。包含：

(一)專有部分：面積計____平方公尺(約____坪)，其中：

1. 主建物：面積計____平方公尺(約____坪)。

2. 附屬建物：陽台面積計____平方公尺(約____坪)。

(二)共有部分：面積計____平方公尺(約____坪)，其中：

大公：面積計____平方公尺(約____坪)。

小公：面積計____平方公尺(約____坪)。

(三)主建物面積佔本約房屋得登記總面積之比例約____%。

(四)本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目以【附件十一】「本約房屋平面圖」標示為準。其產權登記及建物面積歸類，悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。

三、本條前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

<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「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__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「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第四條 共有部分項目及面積分配比例計算</p> <p>本社區【中山里仁】共有部分區分為大公、小公及車公，面積合計 4513.35 平方公尺(約 1365.29 坪)。主建物總面積合計 5133.79 平方公尺(約 1552.97 坪)；附屬建物（陽台）面積合計 533.49 平方公尺(約 161.38 坪)。</p> <p>一、大公</p> <p>(一)地上一層：入口大廳、管委會使用空間、<u>梯廳</u>、<u>機械室</u>、<u>電樓梯間</u>、<u>廁所</u>、<u>管道間</u>、<u>儲藏室</u>等詳【附件十二】。</p> <p>(二)地上二層：管委會使用空間、<u>梯廳</u>、<u>排煙室</u>、<u>電樓梯間</u>、<u>廁所</u>、<u>管道間</u>、<u>陽台</u>等詳【附件十三】。</p> <p>(三)地下一層：機車停車空間、<u>台電配電室</u>、<u>電表室</u>、<u>機房</u>、<u>梯廳</u>、<u>電樓梯間</u>、<u>管道間</u>、<u>汽(機)車停車空間</u>之部分共用車道等詳【附件十五】。</p> <p>(四)地下二層：緊急發電機室、<u>電信機房</u>、<u>電力室</u>、<u>機房</u>、<u>梯廳</u>、<u>電樓梯間</u>、<u>管道間</u>、<u>污物處理設備空間</u>及車位編號 29 號自設停車位等詳【附件十五】。</p> <p>(五)地下三層：<u>消防機房</u>、<u>蓄水池</u>、<u>機房</u>、<u>梯廳</u>、<u>電樓梯間</u>、<u>管道間</u>等詳【附件十五】。</p> <p>(六)<u>屋突層</u>：<u>機房</u>、<u>水箱</u>、<u>電樓梯間</u>、<u>電梯機房</u>、<u>緊急升降機</u>等【附件十四】。</p>	<p>第 3 頁、第 4 條</p>
------------------------------	--	---	--------------------

二、小公

地上二至十五層：梯廳、排煙室、電樓梯間、管道間等。

三、車公

地下一層至地下三層於扣除前述大公面積後之停車位面積、部分車道等。

四、共有部分面積之分攤

(一)大公：由「本約房屋專有部分面積」佔「全部專有部分總面積」之比例而為計算；本約房屋共有部分之持分面積，係以「共有部分總面積」乘以該權利範圍而為計算。

(二)地上一層之住戶不分攤本條第二項小公之共有部分面積。

(三)本條第二項小公：部份之公共面積，由該層住戶按「本約房屋專有部分面積」佔「全部專有部分總面積扣除地上一層專有部分面積」之比例分攤之。

(四)車公：購買汽車停車位者，每一停車位按「停車位總數」分之一計算。

五、共有部分分攤之面積，如因相關事業單位修訂共有部分面積分攤方式或辦法致共有部份面積有所增減，不受第五條第三項規範。若屬相關事業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五條房地面積誤差及價款找補約定處理。

<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>第五條 房地面積誤差及價款找補</p> <p>一、本約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、本約依第三條計算之土地面積、主建物面積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)，<u>無息於交屋時結算</u>。</p> <p>三、本約土地面積、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。</p> <p>四、雙方同意汽車停車空間面積係以滿足停車使用為主，面積如有誤差，如車位長度、寬度之規格尺寸誤差在百分之三以下時均視為符合規格，雙方互不找補。如因竣工規格尺寸之減少致誤差超出上述標準時，雙方得協商減少價金，協商不成，甲方應於通知交屋日前主張解除本汽車停車位買賣，乙方同意一次無息退還本汽車停車位買賣價金，甲方逾期不主張則不得就此部份再有任何主張或請求。</p>	<p>第 5 頁、第 5 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>第六條 買賣價款</p> <p>本約房地及汽車停車空間(以下簡稱本買賣標的)總價款為：</p> <p>新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>一、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>二、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整(含5%營業稅)。其中：</p> <p>(一)專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。</p> <p>1. 主建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。</p> <p>2. 陽台：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。</p> <p>(除陽台外，附屬建物其餘項目不計入買賣價格)</p> <p>(二)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。</p> <p>三、車位價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整(含5%營業稅)。</p>	<p>第6頁、第6 條</p>
---------------------	--	---	---------------------

七、履約擔保機制

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
- 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

- 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○○金融機構執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
- 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，由第一商業銀行負責承作，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。
- 賣方應提供信託契約影本予買方。

第 6 頁、第 7 條

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。

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。

<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>第十條 主要建築構造與施工規範</p> <p>本社區主要建築構造種類係為鋼筋混凝土結構，有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級如【附件二】「建材設備說明」。</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、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 11 頁、第 10 條</p>
----------------------	---	--	----------------------

九、開工及取得使用執照期限	<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、本預售屋之建築工程應於民國__年__月__日之前開工，乙方應於民國__年__月__日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。乙方提前完成上述項目時，甲方不得異議。</p> <p>二、乙方逾期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甲方。逾期三個月仍未開工或取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十七條第一項之違約罰則規定處理。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它非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。例如都更程序進行（包括但不限於圖面變更、釐正、產權登記、成果報核等，以下同）、鄰房抗爭等等。 <p>三、甲方同意台電配電室、電錶室、發電機室、電信室、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之。水、電、電信、瓦斯及污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限約束。</p>	第 12 頁、第 11 條
---------------	---	---	---------------

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。

第十八條 驗收

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，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，應通知甲方進行驗收手續。

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。

三、前項驗收單所載事項經乙方修繕完成後，由乙方以書面通知甲方複驗，甲方不得再以發現其他瑕疵為由拒絕辦理交屋。甲方不依前項規定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論。

四、本條第一項接通自來水、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：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(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，由乙方負擔。

<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</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。</p> <p>三、乙方違反前二項約定，以致各項稅費增加或罰鍰(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。</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：</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，並應開立與【附件四】「房地買 	<p>第 14 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。

賣付款專項」內金融貸款同額、受款人為乙方之禁止背書轉讓擔保本票（載明擔保債權金額及範圍）予乙方。不貸款戶或貸款金額不足支付該期期款者，應於乙方通知繳款期限前繳清或補足該期期款。

(三)前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、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依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。如因甲方延誤或不協辦，致各項稅規費增加或罰鍰（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、甲方已提供之證件有變更之情事時，應即通知乙方或地政士，並依上開約定補具證件。
- 七、甲方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 八、甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 九、甲方違反本條各項約定致影響產權登記或拖延貸款核貸時間，或使稅費增加或發生稅費之滯納金及息報金，或影響其他客戶產權登記時，除增加之稅費或滯納金、息報金無論屬誰名下均由甲方補貼或繳納外，如致乙方或乙方其他客戶受有損害或因此增加費用，應由甲方負損害賠償之責並負擔增加之費用。
- 十、本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。

<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>第十九條 交屋期限及條件</p> <p>一、<u>乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。交屋時甲乙雙方應履行下列義務：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (一)<u>乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息予甲方。</u> (二)<u>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。</u> (三)<u>甲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。</u> (四)<u>乙方若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。但因可歸責甲方事由或因不可歸責於乙方之事由(例如：配合都市更新程序進行)所致之交屋延遲不在此限。</u> <p>二、<u>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，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</u></p> <p>三、<u>甲方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。</u></p> <p>四、<u>甲方同意於通知交屋之日起三十日後，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甲方負擔。</u></p> <p>五、<u>除乙方有違反本約第十條第三項之約定、或其他縱經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，甲方未於通知期限內前往辦理交屋、或已驗收仍藉詞拒不交屋、或乙方按本約甲方之通訊地址寄送之交屋通知無法送達時，視同甲方交屋完成。</u></p>	<p>第 19 頁、第 19 條</p>
------------------	--	---	----------------------

		<p>六、甲方同意於本約房屋進場裝潢前，應【附件八】「裝潢施工管理辦法」預付裝潢保證金新台幣 萬元整，並簽立【附件九】「裝潢施工責任承諾書」，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。</p> <p>七、甲方非辦妥交屋手續取得乙方發給之交屋憑證，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修或有其他使用本約房屋之行為。如有違反，乙方得逕行排除甲方佔用，並依本約第二十七條第三項違約約定處理，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。</p> <p>八、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，於第一戶通知交屋日起，委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由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>第二十二條 保固期限及範圍</p> <p>本約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責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之因素外，乙方保固之內容如下：</p> <p>一、房屋之主要結構(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)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；防水保固三年。</p> <p>三、乙方應於交屋時出具保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。前項保固期限結束後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>四、其他消耗品項(如燈泡、安定器、發電機之柴油、消防泡沫原液等及必要之例行性保養)及因天災、事變，或因甲方自行增建、裝修或因甲方未盡一般注意義務或使用不當等不可歸責乙方事由所致之損壞，應由甲方自行負責，不在保固範圍。</p> <p>五、倘可歸責甲方事由致交屋遲延者，上述所列保固期間之起算點溯自乙方通知交屋日起算，甲方絕無異議。</p>	<p>第 22 頁、第 22 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>第二十七條 違約罰則</p> <p>一、乙方有下列情況者，甲方得定相當期限催告乙方，逾限乙方仍未依約履行時，甲方得解除本約及與本約相關之各項約定：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定。</p> <p>(三)無故拒絕出售本買賣標的。</p> <p>(四)甲方付清價款乙方仍無故不履行移轉登記義務、交付房屋。</p> <p>(五)其他本約明定之違約情事者。</p> <p>二、甲方依前項約定解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款<u>退還予甲方</u>，如有延遲利息應一併退還，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>三、甲方如違反「付款條件及方式」(即【附件四】房地買賣付款專項)之約定，乙方得定相當期限催告甲方，逾限甲方仍未依限履約時，乙方得解除本約及與本約相關之各項約定，並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。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，並按下列方式辦理：</p> <p>(一)本約買賣標的由乙方收回另行處分。<u>倘已辦理本買賣標的產權移轉之申報</u>，甲方同意乙方得<u>逕以</u>甲方名義及代刻之印章撤銷申報。其因而增加之稅捐、費用及損失，<u>均由甲方負擔</u>。</p>	<p>第 26 頁、第 27 條</p>

		<p>(二)倘本約買賣標的產權已移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其指定第三人，且其因而增加之稅捐、費用及損失，均由甲方負擔。</p> <p>四、甲、乙雙方當事人除依本條第二項、第三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</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>	
--	--