

## 「揚昇松韻」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：揚昇建設股份有限公司

核備日期：109 年 12 月 25 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 1 條 契約審閱 本契約(含附件)於中華民國____年____月____日，經甲方攜回審閱____日並詳細審核完畢(契約審閱期間至少五日)，契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後甲方完全瞭解，並確信本契約書符合誠信原則無誤。</p> <p>甲方簽章：_____</p> <p>乙方簽章：<u>揚昇建設股份有限公司</u></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：</p>	<p>第 3 條 房地標示及停車位規格</p> <p>3.1 土地標示： 土地座落：台北市中山區吉林段二小段 57 地號等 6 筆土地，面積共計 584 平方公尺(約 176.66 坪)，依土地登記簿謄本標</p>	第 1 頁、第 3 條

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。
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。

示部記載之面積為準，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

3.2 房屋標示：

同前述基地內【揚昇松韻】編號\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓房屋共乙戶(以下簡稱本房屋)，為主管建築機關核准 109 年 月 XX 日 109 建字第\_\_號建造執照(詳附件八)，建造執照核准暨該戶房屋平面圖影本(詳附件一)。前開核准興建為地上 10 層、地下 2 層。

3.3 停車位標示：

停車位性質及型式：

本案汽車停車位屬機械式停車位，座落於本案地下一樓為機械停車位升降道及地下二層。編號 1 至 19 號屬法定停車位；編號 20 至 29 號屬自行增設停車位。

本案停車空間係包含於共有部分，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，全部停車空間面積占共有部分總面積比例為 35902/100000。

3.4 停車位契約說明：

甲方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

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 4 條 房地、車位出售面積及認定標準

4.1 土地面積：

甲方購買「揚昇松韻」編號\_\_戶\_\_樓(位置圖詳附件  
一)，其土地應有權利範圍為\_\_/10000，持分面積  
約\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺(約\_\_點\_\_坪)。  
依本房屋專有部分面積\_\_佰\_\_拾\_\_點\_\_平方公尺  
(約\_\_點\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 XXXX  
平方公尺(約 XXX 坪)比例計算；如因土地分割、合併或地籍  
圖重測而有所變動，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權  
登記。

4.2 房屋面積：

	平方公尺	坪(約)
1 專有部分面積	__佰__拾__點__	約__拾__點__
(1)主建物面積	__佰__拾__點__	約__拾__點__
(2)附屬建物面積(陽台)	__佰__拾__點__	約__拾__點__
2 共有部分面積	__佰__拾__點__	約__拾__點__
面積合計(1+2)	__佰__拾__點__	約__拾__點__
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為		%

4.3 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時,甲乙雙方應依第5條規定互為找補。

4.4 停車位:

(1) 甲方購買地下二層(並含地上一樓至地下二樓汽車升降道), 法定停車位 自行增設停車位,編號第 車位,位置圖詳附件一。

型式	■機械式停車位
規格	寬 2.10 公尺 長 5.20 公尺 高 2.50 公尺 最大重量 2500 公斤
	另含其他必要空間
占共有部分 權利範圍	xxxx/100000
持分 面積	約 xx.xx 平方公尺 (約 xx.xx 坪)

4.5 全部公設為 1582.35 平方公尺,包含大公及車公。

4.6 停車位所列面積以本案登記謄本登載面積為準。計算坪數或平

方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

4.7 地上一層平面式無障礙汽車停車位編號第 30 號車位及機車停車位編列為共同使用約定由管理委員會管理。

<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 6 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>6.1 共有部分包含汽機車停車區(含停車格/位、車道)、雨水回收機房、消防泵浦室、消防水箱、自來水箱、電信機房、防空避難室、機械室、安全梯、電梯、電梯間、排風管道、進風管道、停車空間、車道、垃圾儲藏室、受電箱、電表箱、電信機房、緊急發電機室、台電配電場所、防空避難室、大廳(接待區)、梯廳、樓梯、走道、升降機、信箱區、電梯機房、屋頂突出物、健身房、管理委員會使用空間及其他依法令規定應列入共有部分之項目屬之。</p> <p>共有部分：本案共有部分係包含停車空間且無獨立權狀，面積 1582.35 平方公尺(約 478.66 坪)，其中停車空間面積占共有部分權利範圍 35902/100000 持分面積計 568.1 平方公尺(約 171.85 坪)；汽車停車空間以外之共有部分占共有部分權利範圍 64098/100000 總面積計 1041.25 平方公尺(約 306.81 坪)。</p> <p>6.2 前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積比例而為計算，其計算方式及說明(詳附件四)。其面積係以本「揚昇松韻」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p> <p>6.3 本條各項面積甲方不得對四捨五入或通分整除所產生之分配比例提出異議。</p> <p>6.4 地下室空間除機車停車位及公共設施面積外，其餘面積所有權由購買汽車停車位者共同持分之，並分管使用其所購買汽車停車位。</p> <p>6.5 未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。</p>	<p>第 4 頁、第 6 條</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>第 5 條 房地面積誤差及其價款找補</p> <p>5.1 土地、房屋及停車位面積依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後登記法令變更，致本房地買賣面積內之部分面積無法辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍在買賣面積範圍之內，其面積應以公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。甲方不得以無法登記為理由，主張該面積視為不足之誤差而要求找補。</p> <p>5.2 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，除以各該面積之單價(應扣除車位價款及面積)，平均每坪單價新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元計價，無息於交屋時一次結清。</p> <p>5.3 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 4 頁、第 5 條</p>
<p>六、契約總價</p>	<p>本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。</p> <p>(一)土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。</p> <p>1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部分：新台幣_____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：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。</p>	<p>第 7 條 契約總價款</p> <p>本契約總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。</p> <p>(含汽車停車位價款新台幣_____佰_____拾_____萬元整)。</p> <p>本價款含加值型營業稅，其價款分別為：</p>	<p>第 5 頁、第 7 條</p>

(三)車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

7.1 土地、房屋及車位價款：

(1)土地款	新台幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
(2)房屋款	新台幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
1. 專有部分	新台幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
a. 主建物	新台幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
b. 附屬建物	新台幣__佰__拾__萬__仟__佰元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
2. 共有部分	新台幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。

3. 車位價款	新台幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
---------	--------------------------

7.2 乙方開立土地房屋款發票比例，得依相關稅法規定調整之，惟若有第5條面積誤差找補時，仍依7.1條計算。(應扣除車位價款及面積後依7.1條計算)

<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>第 8 條 履約擔保機制</p> <p>8.1 本預售屋應辦理履約擔保，其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>本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採「不動產開發信託」方式辦理。其內容係由乙方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。</p> <p>本預售屋委由瑞興商業銀行股份有限公司信託部（以下簡稱「瑞興銀行」）辦理「不動產開發信託」，乙方並與中國建築經理股份有限公司（以下簡稱建經公司）簽訂建築經理委任契約，委由其辦理工程進度查核及財務稽核等業務。其相關內容請參閱不動產開發信託告知書詳附件九。</p> <p><input checked="" 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。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○○○○（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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而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。</p> <p><input checked="" 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</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。

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。

8.2 信託管理

為確保甲方之權益，乙方另行委託中國建築經理股份有限公司為受託人，提供下列服務：

- (1) 將本約建造執照之起造人名義信託至中國建築經理股份有限公司名下，於本約期間，有關建造執照之樓層勘驗、變更設計、申請使用執照，均須由受託人以起造人身分配合用印，方可提出申請。
- (2) 本約建物於使用執照取得，辦妥建物第一次總登記後，依信託約定，將所有權返還予乙方後，再過戶予甲方名下，或逕由受託人過戶予甲方名下。
- (3) 受託人就本約產權之託管義務，依信託法第二十二條、第二十三條、第二十四條等相關規定辦理。

<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 15 條 建材設備及其廠牌、規格</p> <p>15.1 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備說明書施工，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>15.2 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>15.3 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>15.4 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>15.5 惟主管機關抽查建照圖說時因法令變更或依相關法令要求修正，則以修正後之圖說為準，以不影響該戶使用為原則，如面積有誤差則依本約第 5 條辦理。</p>	<p>第 14 頁、第 15 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 18 條 開工及取得使用執照期限</p> <p>18.1 本案建築工程，乙方於民國 XXX 年 X 月 XX 日之前開工，民國 XXX 年 XX 月 XX 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，得順延其期間不計入前開天數：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 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>(2) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。</li></ol> <p>18.2 乙方如逾前款期限未開工或未申請使用執照者，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。若逾期三個月仍未開工或未申請使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>18.3 乙方提前取得使用執照時，甲方絕無異議，並同意依第 9 條及第 13 條等相關約定辦理。</p> <p>18.4 本預售屋外水、外電、電信、瓦斯等配管埋設工程及道路鋪設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。</p> <p>18.5 甲方同意台電配電室、受電箱電錶室、電錶室、電信機房、水箱、受電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業</p>	<p>第 16 頁、第 18 條</p>
----------------------	---	---	----------------------

		<p>機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，乙方保調整之權利，甲方亦無條件同意，不得異議。</p> <p>18.6 本約簽立後，乙方得視實際需要或法規規定，在不影響甲方權益下，做適當之設計變更。</p> <p>18.7 本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，甲方同意乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。</p> <p>18.8 如因天災、地變、政府法令規定或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款原金額無息退還甲方。</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 19 條 驗屋及通知交屋期限</p> <p>19.1 本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第 4 條所載之甲方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將依本約第 22 條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。甲、乙雙方同意本大樓管理委員會成立後，於接獲乙方通知驗收公共設施日起向乙方辦理驗收手續。管理委員會於驗收時若無異議或驗收單上記載之房屋瑕疵或未盡事宜，經乙方修繕完成，管理委員會即不得再以任何修繕事由為藉口拒絕或遲延辦理點交，否則於點交期限屆滿時，視為標的物已交付管理委員會完成，乙方不負保管責任。</p> <p>19.2 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。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；乙方另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會同乙方辦理複驗事宜。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交屋複驗合格後支付。</p> <p>本項接通自來水、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，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。</p> <p>(三)裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請，其相關衍生之一切費用亦由甲方自行負擔。</p>	<p>第 17 頁、第 19 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</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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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 13 條 房地所有權移轉登記期限</p> <p>13.1 本約標的之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發日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>13.2 可歸責乙方違反前項之規定，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>13.3 有關產權移轉登記及貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知時間內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。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。另如因甲方之延誤或不協辦，因而致各項稅費增加或罰鍰（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。</p> <p>13.4 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"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> <p>13.5 甲方若有下列情事之一者，乙方得拒絕辦理產權移轉登記，且因此所產生之損失由甲方負擔：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 期款、滯納金、應預繳之稅金、規費或依約應繳之款項未繳清者。</li> <li>(2) 未辦妥貸款手續者。</li> <li>(3) 不辦理貸款或貸款金額不足時，未以現金或即期票據給付價款者。</li> <li>(4) 未開立第 11.2 條之本票予乙方者。</li> </ol>	<p>第 12 頁、第 13 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>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、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委</p>	<p>第 19 條 驗屋及通知交屋期限</p>	<p>第 17 頁、第 19 條</p>

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。

19.3 乙方應於領得使用執照六個月內, 通知甲方進行交屋, 但如因可歸責於甲方之事由、不可歸責於乙方之事由或政府機關所致遲延者不在此限。於交屋時雙方應履行下列各目義務:

- (1) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

19.4 乙方應於甲方辦妥交屋手續後, 將土地及建物所有權狀、房屋鑰匙、房屋保固書、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。

19.5 乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備 (即專有部分)、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後, 得以書面通知甲方交屋, 甲方應於接獲乙方書面通知交屋日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續, 乙方不負保管責任。甲方於驗收時若無異議或驗收單上記載之房屋瑕疵或未盡事宜, 經乙方修繕完成, 甲方即不得再以任何修繕事由為藉口拒絕或遲延辦理點交, 否則於點交期限屆滿時, 視為標的物已交付甲方完成, 乙方不負保管責任, 但可歸責於乙方時, 不在此限。乙方



		<p>無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並準用本項前段約定辦理。</p> <p>19.6 甲方未完成交屋手續前本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若擅自遷入裝修、搬運物品則以違約論並得以強制驅離，所發生之一切損害（包括乙方之訴訟費、律師費等）由甲方負擔。</p> <p>19.7 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用、保證金亦由甲方負擔。</p> <p>19.8 甲方辦理交屋手續時，除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）未經處理之海砂、其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵或前項驗收時之驗收單上所載瑕疵未修繕外，甲方不得拒絕或遲延辦理交屋手續。</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 21 條 保固期限及範圍</p> <p>21.1 本契約房屋自甲方完成交屋及視同交屋之日起，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，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆</p>	<p>第 19 頁、第 21 條</p>

		<p>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。</p> <p>21.2 乙方提供之室內固定建材及設備(如機電設施(備)、衛浴設備、廚具、門窗、粉刷、地磚等)自完成交屋之日起負責保固一年,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>21.3 前二款期限經過後,甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>21.4 若係因天災、事變、自然耗損、折舊(如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損)、與個人使用、維護不當、甲方自行增建、裝修或其他不可抗力等非可歸責於乙方事由所致之毀損者或細微不影響效用之情形(如水伸縮細紋等),應由甲方自行負責,不在保固範圍。</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</p>	<p>第 25 條 違約處罰條款</p> <p>25.1 乙方違反「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,甲方得解除本契約。</p> <p>25.2 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>25.3 甲方依第 25.1、25.2 條解除契約時,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>25.4 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__(最高不得超過百分之十五)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>25.5 甲乙雙方當事人除依第 25.3、25.4 條之請求外,不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 22 頁、第 25 條</p>

	他損害賠償。		
<b>不得記載事項</b>			
<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>			