

「國泰悠揚」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：國泰建設股份有限公司

核備日期：110年6月30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「國泰悠揚」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方同意 訂定本不動產買賣契約條款如下，以資共同遵守：</p> <p>契約審閱：本契約於民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日(契約審閱期 間至少五日)，甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。</p> <p>甲方簽章：□□□□□□□□□□□□□□□□ 乙方簽章：</p>	第1頁、頁首
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>		第1、2、31 頁、第1條、 附件2

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。

第一條·不動產買賣標示

一、土地坐落：

台北市南港區南港段三小段274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、316-5、317、319-4地號等16筆土地，面積共計3,016平方公尺(約912.34坪)，使用分區為第參種住宅區(特)。

二、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「國泰悠陽」共計112戶，編號第○棟第○樓，為台北市政府……年……月……日核准建字第……號建造執照；本契約房屋平面圖如附件一之標示。

三、車位部份：

甲方購買之停車位為地下層，依建築執照圖說編號第·○○號車位等共○位，其車位性質、編號、型式、位置與規格如

附件二，位置平面圖如附件二之一，其有關事宜悉依本契約約定為主；含車道及其他必要空間，面積共計……○○平方公尺(約○○坪)。

附件二·停車位說明

停車位---性質、位置、型式、編號與規格

編號	樓層	性質	型式	權狀	規格
	地下__層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位	<input type="checkbox"/> 平面車位 <input type="checkbox"/> 機械車位	<input type="checkbox"/> 有獨立權狀 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀	長.....公尺 寬.....公尺 淨高__公尺

註一：甲方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

- 1、相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。
- 2、其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。
- 3、本社區車道寬度5.5公尺、出入口高度2.1公尺。

註二：每個車位之停車空間面積約占共有部分總面積之比例約79/10000。

.....(停車位含車道面積/可售汽車位數)/(停車位總面積+共有部分總面積)

.....(約11.3527坪)/(約1,555.32坪)

=0.0079

=79/10000

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__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平

第2、3頁、
第2條

方公尺(__ 坪)比例計算(註:或以其他明確之計算方式列明),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。

第二條 房地出售面積及認定標準

一、房屋面積:

.....本買賣契約房屋面積,共計.....平方公尺(約.....坪)

包含:

1、專有部分面積計.....平方公尺(約.....坪)。

(1)主建物面積計.....平方公尺(約.....坪)。

(2)附屬建物面積即陽臺.....平方公尺(.....坪)。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(約.....坪)。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例.....%。

二、土地所有權移轉登記面積:

1、甲方購買之本契約不動產編號第○棟第○樓,其土地持分面積○○○平方公尺(約○○○坪),應有權利範圍為○○○;計算方式係以專有部分面積(係指主建物面積)○○○平方公尺(約.....坪)占區分所有專有部分總面積(係指主建物面積)○○○平方公尺(約○○○坪)比例計算,另每個車位佔土地持分面積10/100000計算,其房屋加車位之土地持分計算方式係以附件三說

		<p>明方式比例計算，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>三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。</p>	
<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>(二)本「<u> </u>」共有部分總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)；專有部分總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分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>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：</p> <p>(一)本房屋共有部分及其他依法令應列入共有部分之項目如附件三。</p> <p>(二)本社區共有部分總面積計○○平方公尺(○○坪)；專有部分總面積(係指主建物面積)計○○平方公尺(○○坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積(係指主建物面積)與專有部分總面積(係指主建物面積)之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第 3、33、34 頁、附件 3</p>

2、共有部分項目及面積計算式：↵

(1)、共有部分項目：↵

- ①二至十五樓：梯廳、排煙室兼梯廳、無障礙兼特別安全梯、特別安全梯、15人份緊急無障礙梯、12人份電梯及管道間等。↵
- ②一樓：門廳、廁所、梯廳、管委會使用空間、排煙室兼梯廳、排煙室、無障礙兼特別安全梯、特別安全梯、15人份緊急無障礙梯、12人份電梯及管道間等。↵
- ③地下一層：排煙室兼梯廳、一般梯、安全梯、15人份緊急無障礙梯、12人份電梯、機械室、排風管道、進風機房、台電配電場所、台電引進管道、受電箱、垃圾儲藏室、緊急發電機室、水箱、汽車停車位(編號 024、031)、裝卸停車位、機車停車空間、自行車停車空間、防空避難室兼停車空間及管道間等。↵
- ④地下二層：排煙室兼梯廳、安全梯、15人份緊急無障礙梯、12人份電梯、機械室、噴灌機房、排風管道、進風管道、水箱、電氣室及管

<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>第三條·房地面積、車位規格誤差及其價款找補</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，致無法辦理產權登記時，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。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>二、依第二條計算之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部份，甲方只找補百分之二為限(即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，除以各該部分面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，<u>無息於交屋時一次結清</u>。</p> <p>三、前款之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本不動產買賣契約。</p>	<p>第3、4頁、 第3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>第4、5頁、 第4條</p>

2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

第四條·房地總價

本契約房地與車位總價含營業稅共計：

·新臺幣__仟__佰__拾__萬__元整(其中車位價款新台·
·幣__佰__拾__萬__元整)，分別載明如下：

一、房屋部分：

(一) 土地價款

__新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(二) 房屋價款(含營業稅)

__新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

1、專有部分：

·新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(1) 主建物部分：

·新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：

·新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

·(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分：

·新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

二、車位部分：

(一) 土地價款

·新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(二) 房屋價款(含營業稅)

__新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

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

第四條之一 履約保證機制

……本契約房屋應辦理履約擔保並依下列方式擇一辦理，惟甲方同意將其姓名、身分證字號、地址、契約編號及金額等相關資料提供予下開金融機構以辦理履約擔保：

- 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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。
- 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乙方負擔。
乙方應提供保證契約影本予甲方。
- 價金信託
本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行負責承作(價金信託合約書詳附件十二)，設立專款專用帳戶，並

第 5、6 頁、
第 4 條之 1

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。

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。

前述價金信託之受益人為乙方而非甲方，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。

乙方應提供信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

乙方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，乙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。

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，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。

乙方應提供加入前項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>第八條□主要建材及其廠牌、規格</p> <p>一、施工標準悉依台北市政府都發局核准之工程圖樣與說明書及本契約約定之圖說及附件之建材設備表施工，並以政府核發之建物使用執照為準。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者，不在此限。</p> <p>二、乙方保證建造本契約房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，但如有造成甲方生命、身體及健康及財產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，雙方同意依第十七條「違約之處罰」約定辦理。</p>	<p>第9、10頁、 第8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>第九條□開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本案之建築工程應在於民國○○○年○○月○○日前開工，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> <p>…… (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致<u>乙方</u>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<u>乙方</u>之事由發生……時，其影響期間。</p> <p>二、<u>乙方</u>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<u>甲方</u>。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同<u>乙方</u>違約，雙方同意依第十七條「違約之處罰」規定辦理。</p>	<p>第 10、11 頁、第 9 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>第十三條·驗收·</p> <p>一、乙方依約完成本戶主建物、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圖說所示之設施後，通知甲方進行驗收與交屋手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，<u>若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時</u>，甲方得載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕，並得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<u>支付予乙方</u>。</p> <p>二、甲方於第一款通知驗收期限後始發現有未列於驗收單上之瑕疵事項，甲方同意由乙方將該瑕疵事項列為保固修繕項目，於交屋完成後再予維修，甲方不得因此拒絕辦理交屋。</p> <p>三、第一款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>第 14、15 頁、第 13 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"> 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>第十一條 <input type="checkbox"/> 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，依其約定外，應於使用執照核發後<u>四個月</u>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處理。</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<u>四個月</u>內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。</p> <p>三、乙方違反第一款項、第二款項之規定，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>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> <p>(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。</p>	<p>第 12、13 頁、第 11 條</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>(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<u>本票予乙方</u>。</p> <p>(三) 第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。</p> <p>(四) 本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件九<u>委刻印章同意書</u>辦理。</p> <p>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代理人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。如逾期二個月後，<u>經乙方催告甲方</u>仍未配合辦理各項手續者視為甲方違約，乙方得逕行依第二十條「特別約定」第九款約定處理。</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： 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</p>		<p>第 15、16 頁、第 14 條</p>

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。

(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。

(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。

第十四條 交屋

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。

(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未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋，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、服務手冊（含保固服務紀錄卡）、**使用維護手冊**、使用執照影本（若數戶同一張張使用執照，則日後移交管委會）、規約草約及**乙方代繳稅費之收據**交付甲方，並發給交屋憑單與交付鑰匙，本契約則無須返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，如逾期乙方不負保管責任且乙方均得請求甲方給付原定之交屋款、遲延利息或其他款項、費用等及其因遲延付款與交屋而產生之違約金與損害賠償。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於乙方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、瓦斯費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

<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、本契約房屋自甲方完成交屋日起(但如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起)，乙方負責結構部分(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)保固十五年。</p> <p>三、固定建材及設備部分（門窗、粉刷、地板等，範圍詳見附件六建材及設備表之【參、室內建材】），自甲方完成交屋日起(但如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起)，乙方負責保固一年，並於交屋時提供服務手冊（含保固服務紀錄卡）予甲方；甲方於申請修繕時，並應出具於保固服務紀錄卡予乙方作為申請修繕之憑證。</p> <p>六、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>第 21、22 頁、第 21 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>第十七條 違約之處罰</p> <p>一、乙方違反第八條「主要建材及其廠牌、規格」、第九條「開工及取得使用執照期限」、第十五條「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款及遲延利息全部退還甲方外，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>二、甲方違反「付款條件及方式」，乙方以書面通知甲方得解除本契約，<u>解約時乙方</u>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。</p> <p>三、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。</p>	<p>第 16、17 頁、第 17 條</p>
<p>不得記載事項</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>			

