

「碧硯閣」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：中華工程股份有限公司

核備日期：110年2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	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： <u>中華工程股份有限公司</u>	第2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： 座落於台北市松山區寶清段一小段 0057-0013 地號等 1 筆土地，面積共計 4,780 平方公尺(約 1,445.95 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。</p> <p>二、房屋座落： 2</p> <hr/> <p>同前項土地內【碧硯閣】，編號第____棟第____樓房屋乙戶，為台北市政府都市發展局核准 108 建字第 0140 號建造執照(建造執照核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一)</p> <p>三、停車位性質、位置、型式、編號、規格： (一)買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，為地下第____層平面式停車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，該停車位係登記為共有部分無獨立權狀。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____點____平方公尺(約____點____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，依第二款之比例計算之(計算方式及持分比例詳附件三)。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三。 (二)本建物汽車停車空間面積 10,530.23 平方公尺占共有部分總面積 21,517.51 平方公尺之比例為 48.94%。 (三)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、3 頁、 第 3 條</p>
---------------------	--	---	---------------------------

	<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。</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。

一、土地面積：

買方購買【碧硯閣】__棟第__樓房屋乙戶，其土地持分（含不含汽車停車空間之土地持分，每位汽車停車位之土地持分為萬分之一）面積__點__平方公尺（約__點__坪），應有權利範圍為萬分之__。計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算（權利範圍及持分計算方式詳附件三）；如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋面積：

3

本房屋面積（不含汽車停車空間）共計__點__平方公尺（約__點__坪）包含：

(一)專有部分面積：

計__點__平方公尺（約__點__坪）

1. 主建物面積：

計__點__平方公尺（約__點__坪）

2. 附屬建物面積：

計__點__平方公尺（約__點__坪）

(1)陽台：計__點__平方公尺（約__點__坪）

(2)中華民國107年01月01日前已申請建造執照者，其屋簷：計__點__平方公尺（約__點__坪）及雨遮：計__點__平方公尺（約__點__坪）。

(二)共有部分面積：

計__點__平方公尺（約__點__坪）

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約為__%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積如有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第3、4頁、
第4條

<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>一、本建物共有部分除汽車停車空間面積 10,530.23 平方公尺(由購買汽車停車位者依比例持分)與地下一層一般零售業及一般零售業小公面積 62.92 平方公尺(由 D1、D2 戶依比例持分)另計外,其餘共有部分面積計 10,924.36 平方公尺(約 3,304.62 坪),由本建物全體區分所有權人依比例持分之;包括:</p> <p>(一)地下四層:排風機管道、水箱機房、A 棟水箱、消防機房、昇降機、梯廳、安全梯(無障礙)、雨水機房、走廊、安全梯、停車空間等。</p> <p>(二)地下三層:排風機管道、水箱機房、A 棟水箱、機房、昇降機、梯廳、安全梯(無障礙)、走廊、安全梯、停車空間等。</p> <p>(三)地下二層:排風機管道、水箱機房、B 棟水箱、機房、昇降</p>	<p>第 4、5、6 頁、第 5 條</p>
------------------------------	--	---	------------------------

機、梯廳、安全梯(無障礙)、走廊、安全梯、消防水箱、消防中繼機房及防空避難室兼停車空間等。

(四)地下一層：排風機管道、安全梯(無障礙)、排煙進排氣管道、緊急昇降機、排煙室、昇降機、防災中心、超級市場與一般零售業水箱、電信機房、發電機房、台電配電室、垃圾儲藏室、B棟水箱、電氣管道、B棟電錶室、梯廳、汽機車坡道、法定裝卸位、電表區、機房及停車空間等。

(五)地上一層：管委會空間、陽台、汽機車車道、地下室進風、排煙進排氣管道、安全梯(無障礙)、緊急昇降機安全梯(無障礙)、昇降機、特別安全梯、梯廳、排煙室、給水管道、電氣管道、水表空間及消防箱等。

(六)地上二至十二層：特別安全梯、排煙進排氣管道、排煙室、昇降機、水錶空間、梯廳、陽台及消防箱等。

(七)地上十三至十四層：特別安全梯、排煙進排氣管道、排煙室、昇降機、水錶空間、梯廳、管委會空間、管道間及陽台等。

(八)地上十五至二十四層：特別安全梯、排煙進排氣管道、排煙室、昇降機、水錶空間、梯廳、陽台及管道間等。

(九)屋突層：機械室、安全梯(無障礙)、管道間、昇降機、電梯機房、消防中繼機房、樓梯間、水錶室、機房、消防水箱及生活水箱等。

二、前項共有部分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，其面積係以本「碧硯閣」共有部分面積乘以該權利範圍而為計算(面積持分計算方式詳附件三)；本建物之專有部分總面積計 25,328.70 平方公尺(約 7,661.93 坪)。

三、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調

		<p>整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新計算據以辦理登記，登記坪數若有誤差則依第六條規定處理。</p> <p>四、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總表所列為準。</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、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、依第四條計算之土地面積、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、前項之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三(含)以上者，買方得解除契約(汽車停車空間之買賣契約亦同時解除)；解約時賣方返還買方已繳價金，買方不得再對賣方主張任何權利。</p>	<p>第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>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(本價款 <input type="checkbox"/>含<input type="checkbox"/>不含車位價款，另含營業稅在內)。</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>(一)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__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>2. 附屬建物-陽台：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)</p> <p>(二)共有部分：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>1. 土地價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>2. 房屋價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>第7頁、第7 條</p>
---------------------	--	---	---------------------

<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>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"/>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"/>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。</p> <p style="text-align: center;">7</p> <hr/> <p>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>一、本預售屋將價金交付信託，由「台灣中小企業銀行」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。</p> <p>二、前項信託之受益人為賣方（即建方）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。信託契約影本詳附件六。</p> <p>三、信託專戶</p> <p>戶名：臺灣金銀受託中華工程延壽 I 區預售屋價金信託專戶</p> <p>帳號：</p>	<p>第 7、8 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。

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、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及附件四之「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四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(含廠商缺貨或故意拉抬壟斷)，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「違約之處罰」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、本預售屋之建築工程應在民國 109 年 05 月 06 日之前開工，民國 116 年 09 月 05 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、賣方如逾前項期間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，視為賣方違約，雙方同意依「違約之處罰」規定處理。</p>	<p>第 11 頁、第 12 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>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</p> <p style="text-align: center;">12</p> <p>之可接通狀態後，應通知買方進行驗收手續。另，契約及廣告圖說所示之公共設施、庭園及圍牆等(如有)工程，買方同意賣方自使用執照取得日起六個月內完成，其驗收之規定，依第十七條規定辦理。</p> <p>二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，就本約所載之房屋如有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上(以壹次為限)，由賣方限期完成修繕，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。買方除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含銀行貸款)。</p> <p>三、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。</p> <p>四、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 12、13 頁、第 14 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>一、本建物係依都市更新條例辦理興建，於使用執照核發後仍須依其規定辦理後續都市更新程序，有關土地及房屋產權之移轉及登記亦應按其規定辦理。賣方應於使用執照核發後並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內，申辦有關稅費及權利移轉登記予買方，惟買方需依賣方通知備妥相關文件。土地增值稅之負擔方式依第二十一條規定辦理。</p> <p>二、賣方違反前項規定，致各項稅規費增加或罰鍰（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，但非可歸責於賣方之事由者，不在此限。</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。

四、買方於賣方通知房地產權移轉登記前應履行下列義務：

(一)依契約約定之付款辦法，除交屋保留款外，應繳清房地產權移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二)應於賣方通知期限內提出辦理產權移轉登記及貸款之相關文件（含抵押設定之必要文件），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、票面上註明禁止背書轉讓及與附件二「房地付款明細表」銀行貸款同額之擔保本票予賣方（到期日授權賣方填載）；不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限內繳清或補足該期之期款。

(三)本項各款應付費用如以票據支付，應在辦理房地產權移轉登記前全部兌現。

五、本戶房地產權辦理登記、移轉及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士辦理，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規費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供或補足費用，若因買方延誤或不協辦，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、賣方應於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，通知買方進行交屋（指各戶專有部分），但買方如有違約情事，或因台北市政府囑託登記時程延宕及相關不可歸責於賣方之事由，不在此限；於交屋時雙方應履行下列各款義務：</p> <p style="text-align: center;">14</p> <hr/> <p>(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。</p> <p>(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。</p> <p>(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋款）及完成一切交屋手續。</p> <p>(四)賣方如未於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，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；但如有可歸責於買方之事由則不在此限。</p> <p>二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶房屋之土地及建物所有權狀、房屋保固卡、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規費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書則無需返還。</p>	<p>第 14、15、16 頁、第 16 條</p>
------------------	---	---	----------------------------

		<p>四、買方應於收到賣方交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不再負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>八、買方同意於交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</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>一、本契約房屋自買方完成交屋日起（含視同交屋完成），除賣方能證明有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）負責保固二年，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、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成（含視同點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材及設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電、防水等）保固一年；但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方得於本社區第一戶交屋日起六個月後起算保固責任。</p> <p>三、前兩項規定若因買方或本社區其他住戶之使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力等非可歸責於賣方之事由而毀損者，不適用之。</p> <p>四、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分均不在保固範圍內。</p> <p>五、上述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>第 18、19 頁、第 18 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「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>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反還，並應同時賠償房地總價款百分之__ (不得低於 15%) 違約金。但該賠償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、買賣雙方當事人除得依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 23、24 頁、第 24 條</p>
<p>不得記載事項</p>			

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">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。 | |
|---|--|