

## 「怡華就•好」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：怡華實業股份有限公司

核備日期：106年10月17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『怡華就•好』房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守： 契約審閱(以下由買方依事實狀況簽名於其中一欄，本契約於__年__月__日經買方攜回審閱)本契約於簽訂前已經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)，買方特於下列空欄處簽名表示確認：</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 150px; margin: 10px auto;"></div>	第1頁、第0條。
二、賣方 對廣告之 義務	<p>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。</p>	<p>第一條 廣告效力 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。</p>	第1頁、第1條。
三、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>第一條 土地標示 本預售買賣標的係座落於台北市大同區雙連段三小段316地號土地之建築基地，面積：471平方公尺(約142.48坪)(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)，使用分區為第四種住宅區。</p>	土地買賣合約書：第1頁、第1條。

(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。
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。

第二條 房屋及停車位標示

一、房屋標示：座落於台北市大同區雙連段三小段 316 地號土地之建築基地，面積：471 平方公尺(約 142.48 坪)。  
(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)土地內興建之『怡華就·好』(以下簡稱本社區共 31 戶)，為地上十層地下二層之大樓。

買方購買『怡華就·好』第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓(以下稱本戶或本房屋)，建造執照號碼為 103 建字第 0116 號。【建造執照影本如附件一，本戶房屋平面圖影本如附件二】。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)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 地下第一層 地下第二層 平面式 機械式 其他\_\_，依建造執照圖說控卡編號第\_\_\_\_\_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(約\_\_\_\_\_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。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)本戶購買之汽車停車位面積為計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，車位面積佔本戶共有部分總面積之比例為\_\_\_\_\_%。(計算式為：車位面積除以本戶共有部份總面積之比例)。

房屋買賣契約書：第 1 頁、第 2 條。

四、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，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\_\_%。

(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 土地買賣持分面積及計算標準

買方購買『怡華就·好』戶別編號第\_\_棟第\_\_樓房屋乙戶之土地持分暨地下機械式汽車位；控卡編號第\_\_號汽車停車位之土地持分面積，其持分權利如下：

一、汽車停車位之土地持分：地下室汽車停車位每壹車位應分得之土地持分為基地總面積之十萬分之\_\_10\_\_。

二、本戶房屋應有之土地持分為本土地十萬分之\_\_，總面積約合計\_\_平方公尺(約\_\_坪)，計算方式為基地總面積減去前項汽車停車位全部土地持分總面積後，乘以本戶房屋主建物面積與本社區各戶主建物面積總和之比例而得；購車位則再含汽車停車位之土地持分。

三、依第二條計算之土地面積如有誤差，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，以土地價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位面積)，無息於交屋時結算。

四、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

五、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持分為準。

土地買賣合約  
書：第1、2頁、  
第2條。

第三條 房屋買賣面積

本房屋買賣總面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

包含：

(一)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，即建照圖上之：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

屋簷\_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_坪)。

合計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二)建物共有部分持分面積：

計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

(本項面積屬主建物之大公及小公持分面積總計，其他汽車停車位之持分面積另依地政法令規定計算及登記。)

(四)主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%。

房屋買賣合約  
書：第2頁、  
第3條。

<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<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( )。本「<u>  </u>」共有部分總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>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)。本「<u>  </u>」主建物總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>坪)。</p>	<p>第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、前條共有部分除車公面積另計外，係指公共服務空間(健身房、管理員室、閱讀區、交誼廳公共服務空間(2)大廳公共服務空間(1)等)、門廳、梯廳兼排煙室、停車專用梯、梯廳、特別安全梯、機械室、垃圾集中區、走道、共用部分之陽台、出入口雨遮、樓梯間、電梯間、水箱、消防蓄水池位置、生活污水處理設置位置、BF進排風口、機房、發電機房進排風口、排煙室、抽風機位置、進排風口、通風口、發電機房、水景機房、消防泵浦室、污水機房、台電配電場所、台電管道間、電信室、受電箱室、沿街步適式開放空間、自行車停車空間、機車停車空間、防空避難室(未兼作停車使用部分)、屋頂突出物及其他依使用方式或法令應列入共有部分之項目皆屬之(上開列舉項目意在說明共同使用部分範圍，若本社區未實際規劃或無必要者，則不計入共同使用部分)；本戶共有部分總面積計<u>                  </u>平方公尺(約<u>                  </u>坪)。</p> <p>二、前項共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶主建物加上附屬建物面積與全區或各棟之各戶主建物面積加上附屬建物總和之比例而為計算。本戶主建物加上附屬建物總面積計<u>                  </u>平方公尺(約<u>                  </u>坪)。</p>	<p>第3頁、第4條。</p>
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

<p>六、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 房屋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、依第三條計算之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、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。</p> <p>四、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，如部分原可依法登記之面積，因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記或登記項目變更時，買賣雙方同意買賣面積之認定依簽訂本約當時之法令為準，買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補。</p> <p>五、汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買賣雙方並同意長、寬尺寸超過不論多少均不找補，短少在百分之三以內互不找補，長度或寬度短少超過百分之三，雙方得協商減少價金，協商不成，買方應於產權移轉前主張解除本汽車停車位買賣，賣方同意一次無息退還買賣價金，買方逾期不主張則不得就此部分再有任何主張或請求。</p>	<p>第 4 頁、第 5 條。</p>
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

七、 契約  
總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(一)土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

1. 專有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(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)。

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。

第三條 土地買賣總價

本約土地持分買賣總價款為新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。(此金額包括汽車停車位之土地持分價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整)本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。如因政府(或會計師)評定賣方需調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。

第六條 房屋買賣總價(內含營業稅，本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減)

一、本房屋之總價款合計為：(購停車位者含車位價款)

新台幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

(一)專有部分：

新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

1. 主建物部分：

新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：

新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

【除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格】。

(二)共有部分：

新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

(三)車位價款：

新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

《上開主建物、附屬建物及共有部分價額，乃依買賣雙方所洽定之房屋總價而分算拆款，買賣雙方確認上開房屋總價為雙方同意買賣本件房屋之固定總金額，並同意雙方不得以不同戶別之主建物、附屬建物及共有部分之各項拆款價額比例、各項所換算每坪價額或工程造價之差異而要求調整房屋總價，且縱使因政府、法令或其他因素必須調整主建物、附屬建物及共有部分之各項價額或比例時，雙方同意以各項互相調整至符合房屋總價之方式處理，雙方均不得因此要求調高或調低本件房屋總價》。

土地買賣合約  
書：第2頁、  
第3條。

房屋買賣合約  
書：第4頁、  
第6條。

八、履約保證機制

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

本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內

第六條之一 履約保證機制

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

本預售屋將價金交付信託，由安泰銀行負責承作，設立專款專用帳戶，戶名：信託財產專戶-怡華實業歸經街（價金）

信託案，帳號：003-12-625870-6-46，分行別：營業部，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，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。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。

其他替代性履約保證方式。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一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\_\_\_\_\_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。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與\_\_\_\_\_（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。

第 5 頁、第 6-1 條。



	<p>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。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>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。</p> <p>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>	<p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>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怡華實業股份有限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。</p> <p>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>	
<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>(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，</p>	<p>第九條 建築主要結構、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>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、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9頁、第9條。</p>

	<p>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>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"> <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>第十條 開工及完工期限</p> <p>一、本房屋之建築工程應在民國105年10月01日之前開工，民國108年04月01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>(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。</li> <li>(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。</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9頁、第10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。</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 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>第十二條 驗收</p> <p>一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(僅限本戶專有部分)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(本案設計電力設備非瓦斯，故無施作瓦斯管線)、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百分之五作為交屋保留款，第一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。買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方於交屋前進行改善，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋款作同時履行抗辯，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含金融貸款)。買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵。</p> <p>二、驗收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>三、驗收標準</p> <p>(一)室內隔間尺寸：誤差值在各戶總長度、寬度百分之一以內視為合於標準。</p> <p>(二)各戶建材(如地面鋪材、浴缸、門窗框扇、流理台)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。</p>	<p>第 11 頁、第 12 條。</p>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

<p>十二、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>第七條 土地所有權登記及期限</p> <p>一、本約土地持分所有權之移轉，應於房屋使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士申辦有關稅費及所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。</p> <p>二、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。</p> <p>第十三條 房屋所有權登記及期限</p> <p>一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。</p> <p>二、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。</p> <p>三、買方於賣方通知房屋所有權移轉登記前應履行下列義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)繳清本契約所定除交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之利息及依約應於房地所有權移轉登記前繳納之款項等(如指定貸款金融機構者之預付利息)。</li> <li>(二)辦理貸款者應提供辦理所有權登記及貸款有關文件(含抵押設定之必要文件)，辦理各項貸款手續，並以現金繳付賣方依本約第十四條第二項約定應由買方負擔之稅規費用，及於簽約或辦理金融機構貸款對保時，開具與貸款金額同額之禁止背書轉讓本票乙紙交付賣方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行，該擔保本票之到期日授權賣方填載。其後貸款金額倘因買方因素而未獲領取者，賣方得逕向法院聲請本票強制執行；買方不得以任何理由終止或否認本票授權之效力。賣方取得金融機構貸款金額後，於交屋時應無條件返還該本票予買方並同時解除其擔保效力。</li> <li>(三)買方於對保同時應預立及交付本件房地所有權過戶返還書類(含印鑑證明二份)予賣方，並同意若因買方因</li> </ol>	<p>土地買賣契約書：第7頁、第7條。</p> <p>房屋買賣契約書：第11頁、第13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。

素（包含但不限於阻止金融機構撥款）致金融機構貸款未能於所有權過戶及抵押設定後三日內撥款予賣方時，賣方除可行使前款之本票外，亦得以賣方或賣方指定之地政士為代理人（視為買方無條件委任），逕以預立之過戶返還書類將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定（買方同意金融機構逕將塗銷同意書出具予賣方），因此增加之一切費用均由買方負擔，過戶返還後，依本約第八條買方不辦理貸款之程序辦理。若金融機構於房地所有權過戶及抵押設定後三日內順利撥款予賣方，則該等書類應於買方完全履約後與權狀一同於交屋時返還買方。

（四）本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉前全部兌現。

- 四、本戶房屋應辦理所有權登記、移轉、移轉返還及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理之，日後如需由買方出面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，買方須前來辦理或補正。
- 五、任一方違反前一至四項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。
- 六、買方如於賣方通知之日起五日內未履行本條第三項、第四項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存

		<p>證信函或其他書面通知惟辦後五日內仍不履行時，雙方同意依本約第二十條違約約定處理。</p> <p>七、買方於房地所有權過戶前，雖無其他違約事由，但若無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付(包含但不限於預示拒絕撥付銀行貸款或其他款項，抑或是履行本條第三項之義務但又於所有權過戶前表明拒絕過戶所有權等等)者，賣方得停止或撤銷房地所有權過戶手續，並依據本約第二十條處理。</p> <p>八、買方於尚未付清價款及各項稅費並履行本約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置之權。買方若以任何名義重新申辦所有權憑證，除應負刑事偽造文書罪責外，賣方得依第二十條第二項處理。</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：</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>第十五條 交付不動產(交屋)及相關文件之條件及期限</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、賣方應於領取使用執照後六個月內辦理交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及完成所有權登記後通知買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各項義務： <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約所應付之遲延利息予買方。</li> <li>(二)買方繳清本契約所有之應付未付款，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅規費、遲延利息及應預繳管理費等，並完成一切交屋手續。</li> <li>(三)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>(四)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> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果未達標準，抑或有未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由。</li> </ol>	<p>第 14 頁、第 15 條。</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>(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>第二十條 違約處理</p> <p>一、若賣方有要求增加價款、違約不賣、於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、因可歸責於賣方致給付不能、逾期三個月未完工或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約。買方有效解約時，賣方除退還所收之價款及遲延利息外，並應賠償房地買賣總價百分之__之違約金，但若買方所繳價款未達房地買賣總價之百分之十五時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。</p> <p>二、倘買方有減少價金(含各項費用)之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：</p>	<p>第 22 頁、第 20 條。</p>
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------



		<p>(一)本戶房屋由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切權利請求權及抗辯權。倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費及損失均由買方負擔。</p> <p>(二)倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有(此時賣方亦得以第十三條第三項第三款之預立過戶返還書類及印章，以賣方或賣方指定之地政士為代理人(買方同意授權由賣方代為委任)，逕將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定)，費用及稅費均由買方負擔，買方無異議，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及訴追費用(含委請律師代理訴追及強制執行之一切費用)。</p> <p>(三)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，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>三、 有關「主要建材及其廠牌、規格」部分，賣方未依本契約約定施作，賣方通知逾期仍未更換者，買方得請求減少價金或解除本契約。</p> <p>四、 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>五、 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>六、 買方依第三款至第五款解除契約時，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>七、 買賣雙方除依前六項之請求外，不得另行請求損害賠償。</p> <p>八、 買方雖無其他違約事由，但卻無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付者，賣方得以書面催告買方於七日內提出賣方可接受之擔保，逾期或所提出之擔保無法獲得賣方同意者，賣方得解除契約，並依據本條第二項辦理。</p>	
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 不得記載事項

- 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。