

## 「基泰建中」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：基泰建設股份有限公司

核備日期：109 年 12 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	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：	第一條 契約審閱期 本契約書簽訂前已經由甲方於中華民國 年 月 日攜回審閱，並經雙方磋商後合意訂定。(契約審閱期間至少五日)  買方簽章：_____ 賣方簽章：_____	第 1 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。</p>	<p>第一條 房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地座落：        台北市萬華區莒光段三小段 95、241 地號等二筆土地建築基地，面積共計 682 平方公尺(206 坪)，使用分區為都市計畫內「住三」。(如土地地號合併，則依合併後地號為準)</p> <p>二、房屋座落：        甲方購買本社區編號第__樓__戶房屋乙戶，房屋平面圖詳如公共空間暨格局規劃書【壹】所示，甲方並同意本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。主管建築機關核准 108 年 11 月 8 日之 108 建字第 0217 號建造執照。</p> <p>三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：        甲方購買之停車位屬<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地下第__層平面式，編號第__號之停車空間計__位，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)。該停車位無獨立權狀，其車位規格詳附件車位平面圖所示(另含車道及其他必要空間)，車位平面圖詳如公共空間暨格局規劃書【貳】。        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 3 頁、第 1 條</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>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。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：</p> <p>1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(2)附屬建物面積，包括：</p> <p><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。</p> <p><input type="checkbox"/>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)。</p> <p>2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p>	<p>第 二 條 房地出售面積及認定標準</p> <p>一、土地面積：</p> <p>(一)按本基地之店舖、住宅及地下室停車位之相對價值比例，核計店舖、住宅及地下室停車位各自應有之土地持分。其中各戶店舖及住宅依第(二)項原則分別核計應有之土地面積，各個車位依第(三)項原則核計應有之土地面積。</p> <p>(二)甲方購買本戶，其土地持分面積約_____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為約_____/10000，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。</p> <p>(三)甲方購買之停車位每位應有土地持分面積為約_____平方公尺，由實際持有車位戶分攤。</p> <p>二、房屋登記面積： </p> <p>(一)本戶房屋面積共計_____平方公尺(____坪)，共有部份總面積計_____平方公尺(____坪)；主建物總面積計_____平方公尺(____坪)。內容如下：</p>	<p>第 3 頁、第 2 條</p>

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

類別	名稱	項 目	面 積
專 有 部 分	主 建 物	室 內	_____ 平方公尺 (約 坪)
	附 屬 建 物	陽 台	_____ 平方公尺 (約 坪)

共有 專用 部分	公設一： 由全體區分 所有 權人 共用	<p>地下二層：電梯、梯廳、樓梯間、發電機室、消防泵浦室、水箱、走道。</p> <p>地下一層：電梯、梯廳、樓梯間、台電配電室、電表室、電信機房、走道。</p> <p>一樓：門廳、電梯、機車停車空間、樓梯間、廁所、基地內通路、管委會空間。</p> <p>二樓：電梯、樓梯電間、管道間、陽台。</p> <p>三樓至八樓：電梯、樓梯間。</p> <p>九樓：電梯、樓梯間、管委會空間。</p> <p>屋頂突出物一層至屋頂突出物三層：樓梯間、電梯、梯廳、電梯機房、設備機房、水箱等。</p> <p>及其他依法令應列入共有部分之項目。</p>	<p>平方公尺 (約 坪)</p>
	公設二： 由二樓至九樓 全體 區分 所有 權人 共用	<p>二樓至九樓：梯廳。</p> <p>及其他依法令應列入共有部分之項目。</p>	<p>平方公尺 (約 坪)</p>
	公設三	<p>三樓至八樓：B戶機電設備空間 (由3樓至8樓B戶共同分攤)</p>	<p>平方公尺 (約 坪)</p>

共有 專用 部分	公 設 四	二樓：B戶機電設備空間 (由2樓住戶共同分攤)	平方公尺 (約 坪)

(二) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

(三) 主建物面積占本戶房屋登記總面積之比例：\_\_\_\_\_%

(四) 甲方購買之停車位包含於共有部分且無獨立權狀，以獨立建號之共有部分登記(公設五)。甲方購買之每一個停車空間面積，占公設五共有部分面積：1/21。

<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>第三條 共有部分總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、共有部分計算方式</p> <p>(一)公設一： 全體區分所有權人共有共用部分，以各戶之主建物及附屬建物面積合計占全體區分所有權人全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算。</p> <p>(二)公設二： 二樓至九樓各戶之主建物及附屬建物面積合計占住宅全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算各戶住宅公設面積。</p> <p>(三)公設三： 由3樓至8樓B戶依其使用機電設備空間面積範圍分別持分使用。</p> <p>(四)公設四： 由2樓A、B戶依其使用機電設備空間範圍分別持分使用。</p> <p>二、甲方已充分了解本社區房屋坪數與車位、車道及共有專用部分之應有持分計算與區分方式。為確保全體住戶共同權益，甲方同意依照規約規定使用共用部分。</p> <p>三、甲方已知悉購買房屋包含約定專用部分，該約定專用部分係無法獨立為區分所有產權登記者，其使用悉依本約第九條約定辦理。</p>	<p>第6頁、第3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>第四條 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，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，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、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，分別以土地面積、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。</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百分之三者，甲乙任一方得解除本契約。</p>	<p>第 7 頁、第 4 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>第五條 契約總價</p> <p>本契約總價款合計為：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>一、房屋部分</p> <p>本戶房地總價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>房地價款分配如下：(房屋價款內含營業稅)</p> <p>土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(一)專有部份：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整</p> <p>1. 主建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整</p> <p>2. 附屬建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整</p> <p>(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)</p> <p>(三)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整</p>	<p>第 7 頁、第 5 條</p>



		<p>二、停車位部分</p> <p>停車位總價：新台幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>房地價款分配如下：(房屋價款內含營業稅)</p> <p>土地價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>房屋價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。</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。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>第廿七條 履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，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>由建商基泰建設股份有限公司及土地所有權人將建案土地及興建資金信託予台北富邦商業銀行股份有限公司執行履約管理。各期款應存入台北富邦商業銀行敦北分行為本案所開立之預售款信託專戶（戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：703102-211759）。興建資金應依工程進度專款專用。上開信託之證明文件如附件三。</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。賣方應提供第一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。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信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p>	<p>第 21 頁、第 27 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。

本預售屋已與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，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。

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。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>五、本社區所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說之標示設置。惟因公共事業主管單位另行指定設置位置或要求加設時，甲方絕無任何異議，亦不得據以為解除契約之理由。</p>	<p>第 10 頁、第 10 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>第十一條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本社區之建築工程應在民國 109 年 8 月 30 日之前開工，民國 112 年 7 月 31 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，致乙方不能施工者，其停工期間。</li><li>(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。</li></ol> <p>二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理，但如經甲方同意不在此限。</p> <p>三、如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力之事由或其他不可歸責於乙方之事由，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按法定利息計算退還買方，甲方不得提出其他任何要求。</p>	<p>第 11 頁、第 11 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。</p> <p>二、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份保留房地總價 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>三、本項驗收手續甲乙雙方於交屋時同時進行。</p> <p>四、第一項接待自來水、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，雙方議定由_____負擔。</p>	<p>第 13 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 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 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： 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> <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 土地所有權之移轉，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。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 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、乙方違反前二款之規定，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、甲方提供之產權移轉文件，必須依中華民國法令可供乙方進行產權移轉作業，若依法無法作業，經乙方同意後，甲方負責將本約轉讓予可供乙方進行產權移轉之第三人。</p>	<p>第 13 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。

五、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清下列應繳之款項：

1. 房地移轉登記前各期款項及逾期加付之遲延利息。
2. 甲方繳清產權登記款，或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，繳清所有權移轉、設定登記規費、印花稅、契稅、公(監)證費、代辦手續費(含代書費)、保險費及各項附加稅捐、瓦斯外管線設計、配管、施工費用、社區管理公共基金並預繳六個月房屋管理費予乙方，甲方應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。
3. 應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用於乙方指定之期限內全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(二)前款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一款、第二款之辦理事項，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，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；如損及或影響乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

七、甲方同意委託乙方代刻印章乙枚並負責保管(不另立印章代刻及保管授權書)，以辦理有關產權移轉之申報、登記及水、電、瓦斯、電信業務之申請、管委會成立報備及本契約有關約定事項之使用。



<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>第十五條 通知交屋期限</p> <p>一、本契約所稱交屋，僅指交付甲方所購買之區分所有主、附屬建物(含停車位)，不含室內外加工、附贈工程及共同使用部分。共同使用部分之移交，依第十六條規定辦理。</p> <p>二、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。</li><li>(二) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)並結清應繳付之稅捐及各項費用等，完成一切交屋手續。</li><li>(三) 乙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甲方。</li><li>(四) 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></ol> <p>三、甲方應於乙方通知交屋日配合辦理交屋手續，未辦妥交屋手續前，不得擅自遷入裝修或運入物品。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。</p> <p>四、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，遲</p>	<p>第 15 頁、第 15 條</p>
------------------	---	---	----------------------

		<p>延達十五日以上時，視為甲方點收房地完成(視同交屋完成)並開始計算保固期，乙方不負保管責任。乙方得拋棄對房地之占有，並免除對甲方之通知義務及保管房地之責。自乙方通知甲方所定之交屋日起，除因乙方故意或重大過失所致損毀，乙方不負賠償或修復責任。但可歸責於乙方時，不在此限。</p> <p>五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後或辦妥交屋手續日起，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。</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>第十七條 保固期限及範圍</p> <p>一、本戶房屋自甲方完成交屋日起，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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作···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，防水保固三年，但因天災、地變、人為破壞或不可歸責於乙方之事由或甲方及其使用人使用不當而發生之毀損不在此限。甲方若於外牆鑽孔安裝物件時，外牆防水部份即終止保固，若引起樓下滲漏情事，甲方必須負維修賠償之責。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。</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 17 頁、第 17 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>第廿三條 違約之處罰</p> <p>一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約。</p> <p>二、乙方有前項違約情事之一者，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 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>三、本契約簽訂後，除有本契約第十二條之室內變更工程情事外，雙方均不得以物價漲跌或任何原因要求為價款之增減。倘甲方有減少價金之要求或違反本契約付款約定或本契約第十九條或本契約其他規定，經乙方定期催告仍不補正、繳納、辦理或改善時，均視為甲方違約。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 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，甲乙雙方並得解除本契約。</p> <p>四、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p> <p>五、依本條規定解除或失其效力時，如產權已移轉登記為甲方名義時，甲方應於解約日或契約失效日起十日內，無條件備齊返還登記所需文件(需用印完畢)交予乙方，並將該房地產權移轉登記予乙方或乙方指定之登記名義人。因此所需之各類稅費，由甲方負擔。甲方屆期若未配合辦理，乙方得逕行填載甲方所交付擔保本票之到期日，聲請法院裁定後強制執行，其因此所生費用及因此所致乙方之損害，甲方應予賠償。</p>	<p>第 19 頁、第 23 條</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。