

「松捷樂」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：花樣有限公司

核備日期：110年4月29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「松捷樂」房地買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守。↵</p> <p style="text-align: center;">本契約於民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱__日↵</p> <p style="text-align: center;">(契約審閱期間至少五日)↵</p> <p>買方簽章：_____ 賣方簽章：花樣有限公司↵</p>	第1頁
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 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</p>	<p>一、土地坐落：↵ 台北市松山區寶清段七小段 0478-0000 地號等 5 筆土地，面積共↵ 計 376 平方公尺 (113.74 坪)，使用分區為第三種商業區(上開↵ 土地如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政↵ 機關之新地號及土地新面積辦理登記為準)↵。</p> <p>二、房屋坐落：↵ 同坐落於上款基地內，「松捷樂」第__樓__戶(共計__戶)，↵ 為主管建築機關核准 109 年 12 月 18 日 109 建字第 0285 號建造↵ 執照(附件一)及購買樓層(戶)房屋平面圖影本(附件二)↵。</p> <p>三、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，停車空間為地↵ 下第 2 層機↵ 械式，依建造執照圖說編號第__號之停車位空間計__↵ 位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長 5.50 公尺，寬↵</p>	第1、2頁、 第2條

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。

2.45 公尺，容車高____公尺(編號 10、13、25 之停車位容車高為 1.60 公尺，其餘皆為 1.80 公尺)。
停車空間其面積計____平方公尺(____坪)，其停車空間面積占共有部分總面積之比例為 19%。

(二)同前述基地內地下共計 2 層，地下第 1 層為機車停車空間，地下第 2 層為汽車停車空間。

(建造執照核准之汽車及機車停車空間平面圖影本如附件三)

四、買方知悉本買賣標的物興建開發案已信託予安信建築經理股份有限公司。

<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。</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>(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。</p>	<p>一、土地面積： 買方購買__戶， 土地持分面積____平方公尺（約____坪）， 其權利範圍為____，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。 2583.27 平方公尺(781.44 坪)比例計算。 ，如因土地分割、合併或地籍重測，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（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（陽臺）面積____平方公尺 （約____坪）。 (二)共有部分面積計____平方公尺（約____坪）。 (三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。 三、前一及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。</p>	<p>第 3 頁、第 3 條</p>
<p>四、共有 部分項 目、總面 積及面積</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、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</p>	<p>一、本房屋共有部分項目包含地下 1、2 層之安全梯、台電配電室、受電箱、電錶區、發電機房、消防幫浦室、生活水箱、機電設備空間、電信室、消防幫浦室、雨水回收機房、機械停車設備機房、升降機房及設備、管理室、防空避難室(未兼作停車使用)、門廳、走</p>	<p>第 32、3 頁、 第 4 條</p>

<p>分配比例 計算</p>	<p>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>道、各層樓梯間、 各層電梯間、各層排煙室、屋頂突出物等共有使用空間。 (不具獨立權狀之停車空間為車公不計入本共有部分)</p> <p>二、本「松捷樂」大樓 共有部分總面積計 1313.34 平方公尺(約 397.28 坪); 專有部分總面積計 2583.27 平方公尺(約 781.44 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,其面積係以本「松捷樂」大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算;但契約另有約定者,從其約定。 三、未購買停車位之承購戶,已充分認知房地總價並不包括停車位之價款,且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積不含停車位之面積。</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</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總登記時,其面積依公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。買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、依第三條計算之土地面積、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),以無息相互補貼價款,於交屋前一次結清。</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,買方得解除契約。</p>	<p>第 3 頁、第 5 條</p>

	<p>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>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>本契約買賣總價款(含車位價款__仟__佰__拾__萬__仟元整)，合計新臺幣__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(含營業稅)：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。↵</p> <p>(一)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__佰__拾__萬__仟元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)↵</p> <p>(二)共有部分：新台幣__佰__拾__萬__仟元整。↵</p> <p>三、車位價款：新台幣__佰__拾__萬__仟元整。↵</p> <p>四、前款價款其付款方式如房地付款明細表(附件四)，買方應依第七條付款條件及方式之第1款規定辦理。↵</p> <p>五、買方如需辦理貸款時，應與賣方簽立委辦房地貸款契約書(附件五)，並依約履行各項約定。↵</p>	<p>第3、4頁、 第6條</p>

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

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

- 不動產開發信託
本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採內政部同意之履約擔保方式即「不動產開發信託」辦理。其內容係委由陽信商業銀行辦理「不動產開發信託」，其相關內容請參閱「信託告知書」(附件六)。所謂「不動產開發信託」係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。
- 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__ (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。但賣方未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。
- 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

第 6、7 頁、
第 9 條

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。

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、結構：⓪ 本大樓規劃地上十三層，地下二層，結構經由<u>筌樁</u>結構技師事務所設計及電腦程式精密計算，地面層以上主要結構柱採用鋼筋混凝土柱，建築物四周外圍戶外大梁採用鋼筋混凝土結構(RC)設計；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。⓪</p> <p>二、本預售屋施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本條之建材設備施工，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。⓪</p> <p>三、賣方保證建造本預售屋之材料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)及未經處理之海砂等材料或其他類似物。⓪</p> <p>四、前款材料之檢測，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、身體及健康及財產之損害者，仍應依法負責。⓪</p> <p>五、賣方如有違反前二、三、四款之情形，雙方同意依第二十二條違約之處罰規定處理。⓪</p>	<p>8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 110 年 9 月 24 日之前開工，民國 114 年 8 月 24 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)因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工之停工期間及因政府法令規定或其他非可歸責於賣方之事由發生時影響期間。</p> <p>二、賣方如逾期未開工或未取得使用執照，每逾 1 日應按已繳契約價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾 3 個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約；雙方同意依第二十二條違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 12 頁、第 12 條</p>
----------------------	---	---	----------------------

十、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領取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。

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。

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：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(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。

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領取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、廣告圖所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

買方應於 14 日內會同賣方辦理驗收事宜。

於驗收後買方發現有未符合施工標準造成瑕疵時，賣方應於 14 日內限期改善，另行通知買方出面驗收，買方應於 7 日內會同賣方辦理複驗事宜。

二、賣方應在買方初驗後 14 日內修繕完成，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，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、本大樓公共設施工程裝修部份(如公共門廳、管委會使用空間、各樓層梯廳、庭園景觀等)，因屬領得使用執照後之後續工程，買、賣雙方同意本大樓管理委員會成立後，於接獲賣方通知驗收公共設施日起向賣方辦理驗收手續。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，經賣方修繕完成，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，賣方不負保管責任。

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：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(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，未議定則由賣方負擔。

第 14 頁、第 16 條

<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：</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、房地所有權之移轉，應於使用執照核發日起4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、契稅等之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>二、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"> (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。 (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。 (三)本款第一目及第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。 <p>三、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之；買方應於賣方指定期間內辦理房地所有權移轉登記手續。倘為配合各項手續，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代理人通知日起7日內提供；上述買方應配合辦理之事項，如有逾期，每逾1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。</p> <p>任何一方違反本條第一款至第三款之約定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，違反約定之一方應全數負擔。</p>	<p>第 12、13 頁、第 14 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>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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>一、賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方辦理交屋，交屋時雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。 (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。 (三)買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。 (四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1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、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約、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，本契約則無須返還。</p> <p>三、買方應於接獲賣方交屋通知日起__日內向賣方辦理交屋手續。買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，經賣方修繕完成，買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，視為標的物已交付買方完成，賣方不負保管責任，買方並應開始負擔本戶水電費及公共使用全體應分擔之水電費。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30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 15、16 頁、第 17 條</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，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 15 年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固 1 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；但因天候、地形、環境、自然耗損、買方使用不當或裝潢破壞、設備所需之耗材及必要之例行性保養責任或不可歸責賣方之事由所致者，均不在保固範圍內。</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 16 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>一、賣方違反第十一條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及得使用執照期限」及第二十一條第三、四款規定者，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、解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，但該違約金之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>四、買方違反第七條有關「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。但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限；買賣雙方並得行解除本契約。</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前一、二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 18 頁、第 22 條</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>		
不得記載事項			
<p>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。</p>			