

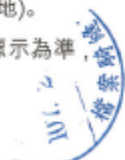
## 「森城大院」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：智城建設股份有限公司

核備日期：107年2月5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><b>第一條、契約審閱權</b></p> <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：_____</p> <p>賣方簽章：_____</p>	第1頁、 第1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><b>第二條、賣方對廣告之義務</b></p> <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>	第1頁、 第2條。

<p>三、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>第三條、房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地坐落：          台北市中正區河堤段六小段 501-1、502-2、503、503-2、504、504-1、504-2、504-3、505、506、506-1、507、508、508-2、509、509-2、510、510-2、511、511-2、535、536、537、538、542、543、544、545 地號等 28 筆(或 28 宗)土地，面積共計 1715 平方公尺(518.79 坪)，面積以地政機關及都更法令登記為準，使用分區為台北市都市計畫第三種住宅區用地與第二種商業區用地。          本大廈為台北市政府「府都新字第 10430534602 號函核備都市更新事業計畫」及「府都新字第 10430534602 號函核備權利變換計畫」之建築基地(以下簡稱本基地)。          日後於交屋前有因土地分割、合併或地籍圖重測、產權移轉登記仍依新地號標示為準，如有增減，雙方同意不再互相找補。</p> <p>二、房屋坐落：          (一) 建造執照：台北市政府於中華民國 106 年 7 月 7 日核准之建造執照 106 建字第 0119 號，如「附件七建造執照影本」。</p>	<p>第 1 頁、 第 3 條。</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。

三、本大廈汽車停車位皆為平面車位，買方所購車位之性質、位置、型式、編號、規格、產權登記及使用約定如下：

(一) 買方購買之停車位共\_\_位，各停車位之樓層與編號(如附件十一、地下各層共有部分協議示意圖)、規格(長寬高)、種類(法令性質)等車位內容分別如下之勾選：

地下\_\_層第\_\_號  法定停車位  增設獎勵停車位

寬 250 公分、長 600 公分、高 210 公分

寬 225 公分、長 575 公分、高 210 公分

地下\_\_層第\_\_號  法定停車位  增設獎勵停車位

寬 250 公分、長 600 公分、高 210 公分

寬 225 公分、長 575 公分、高 210 公分

地下\_\_層第\_\_號  法定停車位  增設獎勵停車位

寬 250 公分、長 600 公分、高 210 公分

寬 225 公分、長 575 公分、高 210 公分

前述停車位長與寬之規格包含停車位標線，相鄰車位以標線平均值為準，長寬尺寸如有增減誤差在 2% 之內皆視為合格，買方不得要求重畫停車位標線。

(二) 前項汽車停車位之大車位面積以\_\_平方公尺(\_\_坪)計，小車位面積以\_\_平方公尺(\_\_坪)計，前述各汽車位面積包含停車位長方格位、車道及其必要間等，占共有部分總面積之比例為\_\_%

(三) 法定車位與增設獎勵停車位皆採「共有部分」方式登記，買方所購車位編號記載於建物登記簿謄本及權狀。

(四) 買方同意在不影響所購買停車位之位置原則下，如因建築管理機關要求或必要之變更設計等因素，致使停車位之編號有異動時，則以使用執照竣工平面圖記載之同一位置編號為準。

(五) 購買增設獎勵停車位之買方同意遵照相關法規對外供公眾使用，現行法令規定需辦理營業登記等相關手續，買方委由賣方全權代為辦理相關事宜。

(六) 未購買汽車停車位之買方已充分認知所購買本大廈房地總價並不包括汽車停車位之價格，且所購房屋面積，其地下室持分面積亦不含汽車停車位之持分面積。除為共同利益之使用及法令另有規定外，已確認並同意對本大樓之地下室汽車停車位無任何使用權利。

(七) 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>四、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： 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__%。</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>第四條、房地出售面積及認定標準</p> <p>一、土地面積</p>	<p>第2頁、第4條。</p>
----------------------	--	--------------------------------------	-----------------

(一) 本大廈建築基地之土地面積共\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪),其中\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪採「房屋持有土地」方式計算,另\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪採「汽車位持有土地」方式計算。二款方式計算式分別如下:

(二) 房屋持有土地

以各戶主建物面積除以本大廈各戶全部共\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪),主建物面積之比例,以此計算持分本約房屋「房屋持有土地」面積。

本戶編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶,房屋主建物面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪),依上開原則計算,持分權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_,本戶「房屋持有土地」面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

(三) 汽車位持有土地

本大廈住戶每持有一個汽車停車位,無論汽車停車位大小、性質、位置等,一概以持分本大廈土地權利範圍十萬分之十計算。

買方購買本約汽車停車位共\_\_\_\_\_個,依上開原則計算,本約「汽車位持有土地」面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

(四) 依前兩款持有土地方式計算,買方應持有本大廈土地共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

二、房屋面積

(一) 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:

陽台\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

屋簷\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

合計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

2. 共有部分,面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

(二) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為\_\_\_\_\_ %。

三、本約雨遮面積不予計算買賣價金,倘簽約後法令變更或主管機關法令因素,致辦理建物第一次登記或雨遮實際面積短少時,買方不得以雨遮面積因故未予登記或雨遮面積短少而請求找補或減少買賣價金,即雨遮面積不論日後實際面積於地政主管機關登記面積如有增加或減少雙方皆互不找補。

四、前項主建物、陽台及共有部分面積如與地政機關登記面積有誤差時,買賣雙方應依本契約第六條規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 共有部分除法定停車位另計外，係指  門廳  走道  樓梯間  電梯間  電梯機房  電氣室  機械室  管理室  受電室  幫浦室  配電室  水箱  蓄水池  儲藏室  防空避難室(未兼作停車使用)  屋頂突出物  健身房  交誼室  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「  」共有部分總面積計    平方公尺(    坪)。

(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「  」主建物總面積計    平方公尺(    坪)。

第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、第四條第一項第一款表列之「共有部分」除汽車停車位面積另計外，係指本大樓與 B 棟下列各部分：

(一) 地下層之共有部分 (簡稱公一)

1. 地面一層：自地面一層專用於通往地下一層之斜坡車道、騎樓及其他等依法應列入共同使用部分均屬之。
2. 地下一層：電梯廳與樓梯間、停獎汽車電梯廳及樓梯間、車道及迴車空間、行動不便者專用汽機車停車位各 1 輛、法定及獎勵機車停車空間、進風排煙設施、汗水(雨水)機房、安全梯、排煙室、電梯、管理員室、管道間、停車空間(含獎勵停車位 21 輛)等依法應列入共同使用部分均屬之。
3. 地下二層：電梯廳與樓梯間、停獎汽車電梯廳及樓梯間、車道及迴車空間、防空避難室兼停車空間(含獎勵停車位 10 輛、法定停車位 26 輛)、發電機房、進風排煙設施、機房、管道間等依法應列入共同使用部分均屬之。
4. 地下三層：電梯廳與樓梯間、車道及迴車空間、A 棟 B 棟水箱、進風排煙設施、電信機房、管道間、停車空間(含法定停車位 37 輛) 等依法應列入共同使用部分均屬之。
5. 地下四層：電梯廳與樓梯間、車道及迴車空間、消防機房、進風排煙設施、管道間、停車空間(含法定停車位 41 輛) 等依法應列入共同使用部分均屬之。

以上五點之全部面積共            平方公尺(            坪)，本款空間面積簡稱為「公設一」。

買賣雙方同意採協議分配比例方式，將「公一」全部面積協議分為下列二部分面積持有：

第一部分之面積為            平方公尺(            坪)作為全體區分所有人房屋持分之「共有部分」面積，即一般慣稱「房屋公設之地下公」，其分配方式係依買受房屋專有面積佔全部房屋專有總面積之比例持分。

第二部分之面積為            平方公尺(            坪)作為汽車位共有部分(即一般慣稱「車位公」)，由 135 個汽車位依大小車位持分，並將買方買受之各車位編號登記於建物權狀上。

(二) 地上層之共有部分 (簡稱公二)

1. 地面一層：A 棟與 B 棟升降機(含緊急升降機)、電梯廳、樓梯間(含安全梯)、管理員室、管理室機房與洗手間、大門之門廊、大廳、走道、電錶室、台電配電場所(室)、騎樓等依法應列入共同使用部分均屬之。
2. 二層以上：A 棟與 B 棟各層升降機、電梯廳(排煙室)與樓梯間、走道、管道間等依法應列入共同使用部分均屬之。
3. 屋突一層：緊急升降機兼排煙室與樓梯間等依法應列入共同使用部分均屬。
4. 屋突二層：樓梯間、消防水箱、水錶室等依法應列入共同使用部分均屬之。
5. 屋突三層：電梯機房、飲用水之水箱等依法應列入共同使用部分均屬之。
6. 以上地上共有部分合計面積            平方公尺(            坪)。

		<p>二、前款地下層(房屋公設之地下公)共有部分面積_____平方公尺，與公二面積_____平方公尺，合計_____平方公尺(_____坪)，依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算。本「森城大院」主建物總面積計_____平方公尺(_____坪)。</p> <p>三、以上面積均以地政機關登記之面積為準。</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><b>第六條、房地面積誤差及其價款找補</b></p> <p>一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部份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。不計價之雨遮面積如有增減則不予找補，買方亦不得解除契約。</p>	<p>第 5 頁、第 6 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。

第七條、契約總價

一、本契約總價合計為新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。明細如下：

- (一)土地價款：  
新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。
- (二)房屋價款：  
新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。
  - 1. 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)附屬建物陽台部份：  
新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。
  - 2. 共有部分：  
新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。
- (三)車位價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整(共\_\_個車位)，價款內含汽車位建物及汽車位持有土地等二項價款分別如下：
  - 1. 車位土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。
  - 2. 車位建物價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

第5頁、  
第7條。





<p>八、履約保證機制</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>本預售屋已與○○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，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。</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</p>	<p>第七條之一、履約保證機制</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<u>第一商業銀行股份有限公司</u>執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p><input checked="" 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(即建商或合建雙方)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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本預售屋已與 <u>欣聯建設開發股份有限公司</u> (同業同級之公司，市占率由內政部另訂之) 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(附件十四、同業連帶擔保書面影本)。</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。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>第 6 頁、第 7 條之 1</p>
-----------------	---	--	-----------------------

	<p>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>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，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>第十一條、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詳如「附件一建材設備表」施工，除經買方同意。賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以「附件一建材設備表」所列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、前項石棉之使用，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，賣方應依法負責。</p> <p>四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依第二十四條違約之處罰約定處理。</p>	<p>第 7 頁、 第 11 條。</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>	<p>第十二條、開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本預售屋工程應在民國____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> <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 8 頁、 第 12 條。</p>

	<p>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。</p> <p>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> <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>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>第十三條、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、廣告圖說所事之設施後，應通知買方進行驗收手續。</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，由賣方驗其完成修繕；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七日內支付。</p> <p>三、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。</p>	<p>第 8 頁、 第 13 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 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>第十四條、房地所有權移轉登記期限</p> <p>一、土地所有權登記 土地所有權之移轉，賣方應於領得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；如因本大廈於都市更新處審查及核定釐正圖冊等逾前開時間；則改以釐正圖冊核定後四個月內進行申辦。申報土地現值依核定本大廈釐正圖冊之當年度或領得使用執照當年度公告現值為準。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、房屋所有權登記 房屋所有權之移轉，賣方應於領得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；如因本大廈於都市更新處審查及核定釐正圖冊等逾前開時間，則改以釐正圖冊核定後四個月內進行申辦。房屋價值依主管機關評定之房屋現值申報移轉之。</p>	<p>第 8 頁、第 14 條。</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</p>	<p>三、賣方違反前二項規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應負擔該項增加金額；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責，但若可歸責於買方之因素(如買方未依約配合辦理相關手續或其他事項)等不可歸責於賣方事由所致之遲延則由買方負擔該項增加之金額。</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>	

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。

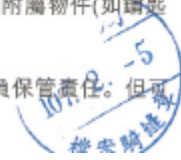
- (一) 依契約約定支付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，待買方繳清各該款項後同額本票即刻作廢，於交屋時退還予買方。
  - (三) 第一款、第二款之費用如以票據支付，應在賣方通知買方辦理登記以前全部兌現。
- 五、前項第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定地政士辦理，倘為配合各項手續需求，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣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。
- 六、買方如於賣方通知後未履行本條第四項或第五項之義務，賣方得不辦理房地產權移轉登記予買方。
- 七、買方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序；買方為未成年人者，應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。

十三、通知交屋期限

- (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。
  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。

第十五條、通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋；如因本大廈於都市更新處審查及核定釐正圖冊等逾前開時間，則改以釐正圖冊核定後六個月內通知。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
  - (二) 賣方就第十三條第一項房屋之工程瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，買方應於賣方通知修繕完成七日內配合辦理驗屋手續。
  - (三) 買方繳清所有之應付未付款(含買賣總價款、依本契約約定及政府規定應由應由買方繳交之稅費、規費及手續費、變更工程所增價款及費用等)及完成一切交屋手續；前述應由買方負擔之稅捐及費用不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔。
  - (四) 賣方如逾期通知買方進行交屋，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。若買方未完成交屋手續或未繳清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等，則賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關附屬物件(如鑰匙等)有留置權，買方絕無異議。
- 三、買方應於收到交屋通知後\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。



		<p>四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本房屋水費、電費、瓦斯基本費，並負擔本大廈管理費(包括所應分擔之公共水電費、清潔維護費、保養費及相關物管之管理費用等)。</p> <p>五、本約之房地及車位點交前，買方不得以任何理由要求遷入使用或裝修房屋或擺置任何物品，如有違反賣方得逕行排除。如因買方行為造成損害，買方應負一切民、刑事法律責任。其擺置物品賣方得不經通知買方得隨時視同廢棄物清除運離，如有任何廢棄物損失及清除載運費用等由買方負擔，買方於交屋時向賣方結清費用。</p> <p>六、買方對本大廈之各項屋外附屬工程、排水溝與環境美化綠化工程及各項公共設施工程均屬使用執照核發後之後續工程，賣方應依契約規定完成後移交予管理委員會接管，買方不得據此等工程仍進行中而拒絕或遲延辦理交屋手續或拒不履行付款義務。</p> <p>七、買方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守「附件十六裝潢(修)施工保證書」與「附件十七裝潢(修)施工管理規則」。</p> <p>八、預繳管理費：買方同意於辦理交屋時向賣方預繳六個月管理費，計算則依本約房屋建物所有權登記面積之坪數，以每月每坪新台幣捌拾元整(NT\$80)計，汽車位每月每位新台幣伍佰元整計，用以支付賣方每月代管期間管理維護等相關費用。若有剩餘管理委員會正式依法成立後結算剩餘費用移交之，如有不足，由各區分所有權人依坪數分攤補足差額，或由各戶交屋時預收管理基金扣抵，或由使照申請提撥之公共基金於撥交管理委員時撥付賣方。</p> <p>九、預繳管理基金：買方同意於交屋時預繳管理基金(依本約房屋建物所有權登記面積)，以坪數計算每坪新台幣伍佰元整(NT\$500)，賣方於管理委員會正式依法成立後，將全數管理基金移交予管理委員會簽收管理，作為本大廈日後急用時備用款。</p> <p>十、買方交屋後如需進行本房屋室內裝潢工程時，應向賣方代管之管理人員依「附件十七裝潢(修)施工管理規則」申請裝潢工程許可，並預繳新台幣五萬元整作為工程保證金，如於工程期間有發生垃圾與廢棄物置放於本房屋戶外被清理之清運費，或環境與設施及建築物損失賠償時，皆由裝潢保證金中扣除，扣除後之保證金以多退少補方式處理。若買方未能遵守本項約定時，賣方代管人員或管理委員會有權對裝潢工程人車、材料、設備等採取禁止進入本大廈之門禁措施，買方絕無異議。</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>第二十四條、違約之處罰</p> <p>一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工或取得使用執照期限」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退還，若賣方違約情節重大，買方得請求賠償房地總價款百分之____ 之違約金(不得低於百分之十五)，但該賠償之金額超過買方已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>四、買方違反有關第九條「逾期付款之處理方式」之規定，經賣方定期催告仍未付清款項者，賣方得解除本約，賣方並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，雙方並得解除本契約。</p> <p>五、買賣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。但於賣方已開始辦理本約房產權移轉登記手續後始發生之買方違約情形，於賣方行使解約權時，除前述違約金外，買方應將本約房屋產權返還，並移轉登記予賣方，所需費用由違約之一方負擔，買方應無條件提供返還登記所需證件與印章，配合賣方指定之地政士辦理。</p>	<p>第 13 頁、第 24 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。