

「新碩華悅」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：新碩建設股份有限公司

核備日期：107年2月8日

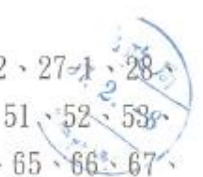
項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約審閱權	<p>本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日 (契約審閱期間至少五日)</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>本契約(含附件)於中華民國____年____月____日，經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，並詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後甲方完全瞭解，並確信本契約書符合誠信原則無誤。</p> <p>甲方簽章：_____</p> <p>乙方簽章：<u>新碩建設股份有限公司</u></p>	第1頁。
二、賣方對廣告之義務	<p>賣方應確保廣告內容之真實，本預售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>2.1 乙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>2.2 甲方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設、格局及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。</p>	第1頁、第1條。

三、房地標示及停車位規格

- (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)。
- (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)。
- (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。

3.1 土地標示：

土地座落：台北市萬華區漢中段三小段 24、24-2、27-1、28、40、41、42、43-1、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72-1、73、75、76 地號等 39 筆，土地使用



分區為第四種商業區，合計為 1,401 平方公尺(約 423.80 坪)，依土地登記簿謄本標示部記載之面積為準。

3.2 房屋標示：

同前述基地內【新碩華悅】編號_____戶_____樓房屋共乙戶(以下簡稱本房屋)，為主管建築機關核准 107 年 1 月 29 日 107 建字第 0020 號建造執照(詳附件九)，核准之該戶房屋平面圖影本詳附件一。前開核准興建之戶數為 174 戶，地上二十二層、地下六層。本建築物地上一層為一般零售業及地上二層用途為一般事務所，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用；地上一層樓高 4.2 公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人及所有權人(甲方)應無條件接受拆除；其餘地上層用途為住宅。(惟實際使用以核准之使用執照圖為準)。

3.3 停車位標示：

停車位性質及型式：

本案汽車停車位屬平面式停車位及地下六層部分為機械式停車位，座落於本案地下二層至地下六層。編號 1 至 120 號及編號 129 號、130 號屬法定停車位；編號 121 至 128 號及編號 131 號至 140 號屬自行增設停車位。

本案停車空間係包含於共有部分一，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，全部停車空間面積占共有部分一總面積比例為 51712/100000。

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。

- 4.1 土地面積：
甲方購買「新碩華悅」編號____戶____樓(位置圖詳附件一)，土地應有權利範圍為_____/100000，持分面積約____拾____點____平方公尺(約____點____坪)。
計算方式係以本案全部土地持分減除全部汽車停車位土地持分6580/100000後，依本房屋專有部分面積__佰__拾__點平方公尺(約__點__坪)占區分所有全部專有部分總面積12,719.79平方公尺(約3,847.74坪)比例計算；如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權登記。

第2頁、第3條。

4.2 房屋面積：

面積	單位	平方公尺	坪(約)
1 專有部分面積		佰 拾 點	約 拾 點
(1)主建物面積		佰 拾 點	約 拾 點
(2)附屬建物面積 (a+b)		拾 點	約 拾 點
a 陽台		拾 點	約 拾 點
b 雨遮		拾 點	約 拾 點
2 共有部分面積		拾 點	約 拾 點
面積合計(1+2)		佰 拾 點	約 拾 點
主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例為			%

4.3 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5條規定互為找補。

4.4 停車位：

(1) 平面式停車位土地應有權利範圍為 50/100000，持分面積約 0.70 平方公尺(約 0.21 坪)；機械式停車位土地應有權利範圍為 30/100000，持分面積約 0.42 平方公尺(約 0.13 坪)。

(2) 甲方購買地下____層，法定停車位 自行增設停車位，編號第_____車位(含 不含汽車充電器)，位置圖詳附件一。

型式	<input type="checkbox"/> 平面式停車位			<input type="checkbox"/> 機械式停車位	
	<input type="checkbox"/> 大停車位	<input type="checkbox"/> 小停車位	<input type="checkbox"/> 行動不便車位	<input type="checkbox"/> 上層	<input type="checkbox"/> 下層
規格	<input type="checkbox"/> 寬 2.50 公尺 長 5.50 公尺 高 2.10 公尺 <input type="checkbox"/> 寬 2.50 公尺 長 6.00 公尺 高 2.10 公尺	寬 2.30 公尺 長 5.50 公尺 高 2.10 公尺	寬 2.75 公尺 長 6.00 公尺 高 2.10 公尺	寬 1.90 公尺 長 4.80 公尺 高 1.85 公尺	寬 1.90 公尺 長 4.80 公尺 高 1.60 公尺
另含車道及其他必要空間					

占共有 部分權 利範圍	395/100000	362/100000	434/100000	244/100000
持分 面積	約40.29平方公尺 (約12.19坪)	約36.92平方公尺 (約11.17坪)	約44.26平方公尺 (約13.39坪)	約24.89平方公尺 (約7.53坪)

- 4.5 上列車位規格係計算至標線最外圍，若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算至標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。
- 4.6 停車位所列面積以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

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)。

6.1 共有部分除汽機車停車空間(含汽機車停車位/格、車道)、暫停車位、腳踏車區外，包含停車空間兼防空避難室、無障礙安全梯、梯間、機械室、機械室(停車場進/排氣)、緊急發電機室(含進/排氣管道)、進/排氣管道、機電設備空間(含台電配電場所、污物處理設備空間等)、緊急發電機房、電信機房、受電箱、民

第 4 頁、第 6 條。

生水箱及維修走道、消防泵浦室、噴灌機房、中繼消防機房、消防水箱、水箱 A 及 B、設備空間、電氣設備室(電梯機房)、地下室排氣管道、防災中心、大廳及其附屬陽台、騎樓、外廊、出入口緩衝空間、一般升降機、一般升降機兼行動不便、緊急升降機、無障礙特安梯、特別安全梯、直通樓梯、梯廳、梯廳兼排煙室、排煙室、管委會使用空間(一)至(五)及其附屬陽台雨遮、陽台、管道間、廁所及其他依法令規定應列入共有部分之項目屬之。

前開共有部分依使用性質，區分為共有部分一及共有部分二：

(1) 共有部分一：本案停車空間係包含於共有部分一且無獨立權狀，共有部分一總面積 10,198.85 平方公尺(約 3,085.15 坪)，其中停車空間面積占共有部分一權利範圍 $51712/100000$ 持分面積計 5,274.03 平方公尺(約 1,595.39 坪)；汽車停車空間以外之共有部分占共有部分一權利範圍 $48288/100000$ 總面積計 4,924.82 平方公尺(約 1,489.76 坪)。

(2) 共有部分二：總面積 1,287.09 平方公尺(約 389.34 坪)。

6.2 前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積比例而為計算，其計算方式及說明(詳附件四)。本「新碩華悅」主建物總面積計 11048.26 平方公尺(約 3342.10 坪)。

6.3 本條各項面積甲方不得對四捨五入或通分整除所產生之分配比例提出異議。

6.4 地下室空間除機車停車位及公共設施面積外，其餘面積所有權由購買汽車停車位者共同持分之，並分管使用其所購買汽車停車位，遇空襲或緊急事件時，應無條件開放供公眾防空避難使用。

6.5 未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，除防空緊急避難使用、機車停車位停放及公共設施維修等外，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

<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>5.1 土地、房屋及停車位面積依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後登記法令變更致本房地買賣面積內之部分面積無法辦理建物所有權第一次登記或登記方式不同時，雙方同意該部分仍在買賣面積範圍之內，其面積應以公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。</p> <p>5.2 房地面積誤差及其價款找補依第4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、主建物、附屬建物(不含雨遮)、共有部分價款，除以各該面積之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。</p> <p>5.3 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，甲方得解除本契約。</p>	<p>第4頁、第5條。</p>
-----------------------	--	--	-----------------

<p>七、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>本契約總價款為新台幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(含汽車停車位價款新台幣____佰____拾____萬元整)。</p> <p>本價款含加值型營業稅，其價款分別為：</p> <p>7.1 土地、房屋及車位價款：</p> <p>(1)土地款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>1. 房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>2. 車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>(2)房屋款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>1. 專有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>a. 主建物：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>b. 附屬建物：新台幣____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2. 共有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>3. 車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>7.2 乙方開立土地房屋款發票比例，得依相關稅法規定調整之，惟若有第 5 條 面積誤差找補時，仍依 7.1 條計算。(應扣除車位價款及面積後依 7.1 條計算)</p>	<p>第 5 頁、第 7 條。</p>
<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>第 6 頁、第 8 條。</p>

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。

公會連帶保證

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。

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

由乙方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；興建資金應依工程進度專款專用。於簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。【附件十不動產信託證明影本】

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乙方負擔。
乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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

		<p>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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。</p> <p>乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。</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。</p> <p>乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。</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>乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。</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>15.1 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備說明書施工，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>15.2 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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>15.3 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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>15.4 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>第 12 頁、 第 15 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> <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>18.1 本案建築工程，乙方於民國 108 年 1 月 1 日之前開工，民國 115 年 1 月 29 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間不計入前開天數：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 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。 (2) 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。 <p>18.2 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</p>	<p>第 15 頁、 第 18 條。</p>

		<p>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。</p> <p>18.3 乙方如果提前取得使用執照時，甲方絕無異議，應依第 9 條及第 13 條 等相關約定辦理。</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>19.2 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，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>雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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交屋複驗合格後支付。</p>	<p>第 15 頁、 第 19 條。</p>

十二、房地所有權移轉登記期限

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

- 13.1 本約標的應於使用執照核發日起四個月內申辦有關稅費及房地所有權移轉登記，但如因可歸責於甲方之事由、不可歸責於乙方之事由、配合都市更新程序進行或政府機關所致遲延者不在此限。
- 13.2 可歸責乙方違反前項之規定，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。
- 13.3 有關產權移轉登記及貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知時間內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。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，因而致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 13.4 乙方應於甲方履行下列義務時，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

		<p>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。</p> <p>(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>13.5 甲方若有下列情事之一者，乙方得拒絕辦理產權移轉登記，且因此所產生之損失由甲方負擔：</p> <p>(4) 期款、滯納金、應預繳之稅金、規費或依約應繳之款項未繳清者。</p> <p>(5) 未辦妥貸款手續者。</p> <p>(6) 不辦理貸款或貸款金額不足時，未以現金或即期票據給付價款者。</p> <p>(7) 未開立第 11.2 條之本票予乙方者。</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"> 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>19.1 本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第 4 條 所載之甲方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將依本約第 22 條 規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。</p> <p>19.2 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，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。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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交屋複驗合格後支付。</p> <p>19.3 乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，但如因可歸責於甲方之事由、不可歸責於乙方之事由、配合都市更新程序進行或政府機關所致遲延者不在此限。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。 (2) 乙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) 甲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) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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。若配合都市更新程序進行或政府機關所致遲延者不在此限。 	<p>第 16 頁、第 19 條。</p>
------------------	--	--	-----------------------

- | | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>19.4 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋鑰匙、房屋保固書、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>19.5 乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（即專有部分）、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方書面通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。乙方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並準用本項前段約定辦理。</p> <p>19.6 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用、保證金亦由甲方負擔。</p> <p>19.7 甲方辦理交屋手續時，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂、其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵或前項驗收時之驗收單上所載瑕疵未修繕外，甲方不得拒絕或遲延辦理交屋手續。</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>25.1 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」之規定者，甲方得解除本契約。</p> <p>25.2 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。</p> <p>25.3 甲方依第 25.1、25.2 條解除契約時，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>25.4 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百分之____ (不得低於百分之十五) 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>25.5 甲乙雙方當事人除依第 25.3、25.4 條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 20 頁、 第 25 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。

