

「明日綻」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：忠泰長虹開發股份有限公司

核備日期：106 年 11 月 07 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>本契約於中華民國(下同)____年____月____日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少5日)，買方對本契約條款業已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，並經雙方磋商合意訂立之。</p> <p style="text-align: right;">甲方：_____簽章</p> <p style="text-align: right;">乙方：忠泰長虹開發股份有限公司</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>雙方同意本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，取代本約簽訂前之一切口頭、書面約定；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。</p>	第 23 頁、第 32 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>(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)。</p> <p>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>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>一、土地坐落：台北市中山區中山段一小段 675、676、677、678、679、680、681、682、685、686 地號等 10 筆土地，基地面積共計 1,285 平方公尺(約 388.71 坪，以下簡稱「本約土地」)，使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)。</p> <p>二、房屋標示：坐落本約土地內乙方所興建之「明日綻」社區編號__戶第__樓房屋壹戶(以下簡稱「本約房屋」，本約房屋平面圖詳附件(十一))，為主管建築機關於 105 年 03 月 24 日核准台北市 105(建)字第 0061 號建造執照(詳附件(一)建造執照影本)，使用規範依台北市土地使用分區管制規則及經台北市政府核准之使用執照圖為準。</p>	<p>第 1 頁、第 2 條。</p>
---------------------	--	---	---------------------

三、停車空間：

- (一)甲方承購地下室第 層編號第 號汽車停車空間共 位，停車空間性質屬法定停車位自行增設停車空間，該停車位無獨立權狀，而其性質、規格及位置詳附件(十四)「地下室各層平面示意圖」。本停車空間依相關法令管理使用。
- (二)上述汽車停車空間之面積包括汽車停車位置、部份車道及其他必要空間等，每車位約 9 坪，其建物產權依登記當時之地政法令規定辦理登記。停車空間面積 819.57 坪占共有部分總面積 2303.4 坪之比例為 35.58 %。
- (三)本汽車停車位尺寸之測量依據如下：
1. 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據
 2. 其餘之車格線皆車格線外緣為測量依據
- (四)本社區地下室汽車停車空間均按建造執照規劃，停車空間限高 2.1 公尺。
- (五)甲方已完全明瞭且知悉，本社區並無規劃獎勵停車，至於自設停車空間雙方如有另訂該種停車位買賣契約，其有關事宜悉依該契約約定為之，而地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。

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。

一、土地買賣權利範圍：

甲方購買本約房屋應有之土地持分面積為 拾 點 平方公尺 (約 拾 點 坪)，應有權利範圍為十萬分之 ，計算方式係依本約房屋主建物及陽台合計面積 佰 拾 點 平方公尺(約 佰 拾 點 坪)占本社區所有房屋主建物及陽台總面積約 9491.47 平方公尺(約 2871.17 坪)之比例，持分本約土地總面積扣除全部汽車停車空間應持分土地面積後之土地面積；購買汽車停車空間者每汽車停車空間另含本約土地持分十萬分之十。如因土地分割、合併或地

籍圖重測而有所變動，則依地政機關所載新地號、新面積標示為準。

二、房屋面積：

(一)本約房屋面積合計 佰 拾 點 平方公尺(約 佰 拾 點 坪)(不含汽車停車空間面積)。其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。

(二)本約房屋面積(不含汽車停車空間)包括：

專有部分，面積計 平方公尺(約 拾 點 坪)

1.主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

2.附屬建物面積計 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)，

即：(1)陽臺： 拾 點 平方公尺(約 點 坪)。

(2)雨遮： 拾 點 平方公尺(約 點 坪)。

本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目以附件(十一)「本約房屋平面圖」標示為準。

3.共有部分面積計 佰 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

4.主建物面積占本約房屋得登記總面積之比例約 %。

三、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

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)。

共有部分面積：本社區共有部分總面積約 7614.56 平方公尺 (約 2303.4 坪)；按本約房屋主建物及陽台面積總和佔本社區所有房屋主建物及陽台面積總和約 9491.47 平方公尺 (約 2871.17 坪) 之比例分攤計算。包括：

(一)地上一層：警衛室、防災中心、出入口緩衝空間、梯廳、電樓梯間、排煙室、公共管道間、機電設備空間、陽台、騎樓等。

(二)地上三層：管委會使用空間、梯廳、電樓梯間、排煙室、陽台、公共管道間等。

(三)地上四至十八層：梯廳、電樓梯間、排煙室、陽台、公共管道間等。

(四)地下一層：梯廳、電樓梯間、排煙室、台電配電場所、發電機室、垃圾儲藏室、機電設備空間、機車停車空間、部分車道暨其他空間、管道間等。

(五)地下二層：梯廳、電樓梯間、排煙室、機電設備空間、電信機房、廁所、部分車道暨其他空間等。

(六)地下三層：梯廳、電樓梯間、排煙室、機電設備空間、水箱、部分車道暨其他空間等。

(七)地下四層：梯廳、電樓梯間、排煙室、機電設備空間、水箱、廁所、部分車道暨其他空間等。

(八)地下五層：梯廳、電樓梯間、排煙室、機電設備空間、消防泵浦室、部分車道暨其他空間等。

(九)屋突一層空間：梯廳、樓梯間、排煙室、管道間、消防水箱、水箱等。

(十)其他管理維護使用空間及應列入共有部分之項目。

第 3 頁、
第 4 條。

<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>一、本約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、甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋扣除雨遮後之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2%為限(即至多找補不超過2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、陽台、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時一次結清。</p> <p>三、甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋扣除雨遮後之登記總面積如有誤差，其超過3%者，甲方始得解除契約。</p> <p>四、雙方已完全明瞭並同意汽車停車空間面積係以滿足停車使用為主，面積如有誤差，雙方互不找補。如車位長度、寬度之規格尺寸誤差在3%(含)以下時均視為符合規格；如因竣工規格尺寸之減少致誤差超出上述標準時，甲方始得請求乙方按汽車停車位價格找補不足之部份予甲方，或解除契約，但依情形解除契約顯失公平者，甲方僅得請求減少價金。</p> <p>五、本約雨遮面積係根據核准之建造執照圖，並依核准當時之地政登記規則計算而得；倘有異動或無法辦理產權登記時，因該雨遮面積並未計入買賣價格，甲方同意該部分不列入找補項目內。</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。

本約房屋、汽車停車空間暨其應持分本約土地(以下簡稱本買賣標的)總價款為新臺幣__仟__佰__拾__萬元整，此金額包括汽車停車空間價款新臺幣__佰__拾__萬元整。

一、本約房屋部分：

- (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(含5%營業稅)。
 - 1. 專有部份：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
 - (1)主建物：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
 - (2)陽台：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
(除陽台外，附屬建物其餘項目不計入買賣價格)
 - 2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

二、本約汽車停車空間部分：

- (一)土地價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。
- (二)房屋價款：新臺幣__佰__拾__萬元整(含5%營業稅)。

上開價款包括建物結構及裝修工程(以附件(二)建材設備說明為準)，不受物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而有所要求增減。

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

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一（即標示■者）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玉山商業銀行執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用，信託證明文件詳附件（十六）。
- 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。乙方應提供信託契約影本予甲方。
- 同業連帶擔保：本預售屋已與○○公司相互連帶擔保，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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。
- 公會連帶保證：本預售屋應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。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。

第5頁、第7條。

	<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>一、本社區主要建築構造種類係為鋼骨結構，其建材、設備、廠牌、規格及施工標準依主管建築機關核定之建照圖說及本契約附件(二)之建材設備說明施工辦理。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(二)所列品牌以外之產品替代，但雙方如有約定及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、乙方保證本社區建築物之材料不含有損建築結構安全或法定有害人體健康之輻射鋼筋、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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害，經查證屬實者，仍應依法負責。</p> <p>四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>五、本社區各樓層高度詳如附件(十五)「樓層高度示意圖」。</p>	<p>第9頁、第10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>一、乙方應於民國 105 年 11 月 30 日前開工，民國 108 年 10 月 31 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，乙方提前完成上述項目時，甲方不得異議。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none">(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。(二) 因政府法令變更或其他非可歸責乙方之事由發生時，其影響期間。 <p>二、乙方如逾前項期限未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十七條第一項之違約罰則規定處理；甲方明瞭且同意如有非可歸責乙方事由發生者，得由雙方另行約定，而乙方遲延(施工、停工)期間不計入前項天數。</p> <p>三、甲方同意台電配電室、電錶室、發電機室、電信室、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。</p> <p>四、部分公共設施除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，甲方同意該項目乙方不受本條完工期限限制。</p>	<p>第 10 頁、第 11 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>一、乙方於領取本社區使用執照、依約完成本約房屋主建物及附屬建物之設備、並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區達成瓦斯配管之可接通狀態及完成本約、廣告圖說所示專有部分之設施後，應通知甲方辦理驗收手續。雙方驗收時，由乙方提供驗收單，甲方應就本約房屋之瑕疵或未盡事宜，一次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複驗合格後支付。甲方如逾前述乙方通知之期限並經催告後而未主張瑕疵者，除依通常程序不能發現之瑕疵外，其後不得對乙方主張瑕疵並以此而延遲受領交屋，若因此損及乙方或其他客戶之權利時，甲方應負賠償之責。</p> <p>二、前項驗收單所載事項經乙方修繕完成後，乙方需書面通知甲方複驗，甲方不得再以發現其他瑕疵為由拒絕辦理交屋，若甲方不依前項規定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論。</p> <p>三、甲方未於通知期限內辦理驗屋或乙方依本約所規定之通訊地址無法送達驗屋通知者，經催告後仍無回應者，視為甲方已驗收完畢，甲方不得以有瑕疵等為由，拒絕支付交屋保留款，乙方亦得逕行通知甲方辦理交屋。</p> <p>四、本條第一項有關達成天然瓦斯之可接通狀態，如本約有約定，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 15 頁、第 18 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>(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>一、本買賣標的應於使用執照核發日起四個月內申辦所有權移轉登記，但因甲方未依約付款等可歸責甲方事由或不可歸責於乙方事由所致之遲延等情事者，則應自動展延期限。申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準，房屋則依產權移轉當時主管機關評定之房屋現值申報移轉。</p> <p>二、因可歸責乙方事由未依前項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，由乙方全數負擔，但甲方於乙方申辦本買賣標的產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理產權移轉，經書面催告後，甲方仍不依限履約，乙方得逕行解除本約，並依本約違約約定辦理： (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及因逾期付款加計之遲延利息。 (二)交付辦理產權登記及金融貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立委託撥款文件或取款文件(含取款條、存摺及取款密碼等)，並應開立與附件(四)「房地付款專項」金融貸款同額之免除作成拒絕證書禁止背書轉讓擔保本票予乙方，並不可撤銷授權乙方填寫到期日。不貸款戶或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。 (三)以上前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p> <p>三、甲方應於簽約時提供身分證及有關證件影本乙份，並依乙方或其指定地政士通知期限內提供其相關證件及預繳應繳之一切稅費，乙方始將產權移轉予甲方。對於甲方預繳之金額，雙方同意於交屋結算同時無息退補之，日後如需甲方出面或補蓋印章與補具證件，或有其他應協辦之情事時，甲方須無條件即時照辦，不得藉故延誤。甲方已提供之證件有變更之情事時，</p>	<p>第 12 頁、第 14 條。</p>
-----------------------	---	--	-----------------------

		<p>應即通知乙方或地政士，並依上開約定補具證件。前述事宜，甲方應於接獲乙方或其指定地政士通知日起七日內提供，倘甲方未於通知期限內提供上開應補證件、補蓋印章或繳納稅費時，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。</p> <p>四、甲方為外國人者，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。</p> <p>五、甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。</p> <p>六、甲方違反本條第三、四、五項約定致影響產權登記或拖延貸款核貸時間，或使稅費增加或發生稅費之滯納金及息報金，或影響其他客戶產權登記時，除增加之稅費或滯納金、息報金無論屬誰名下均由甲方補貼或繳納外，如致乙方或乙方其他客戶受有損害或因此增加費用，應由甲方負損害賠償之責並負擔增加之費用。</p> <p>七、本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。</p> <p>八、本買賣標的不動產實價資訊登錄由乙方指定之地政士辦理，甲方需配合於對保時完成相關用印作業。</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 		<p>第 16 頁、第 19 條。</p>

<p>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> <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、乙方應於本社區使用執照核發日起六個月內通知甲方交屋。於交屋時雙方應履行如下義務：</p> <p>(一) 乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方交行交屋，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。</p> <p>二、甲方同意於乙方通知交屋日起三十日內，不論是否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費及保證金亦由甲方負擔，及須辦妥一切交屋手續，並付清下列款項：</p> <p>(一)本約買賣總價款及因逾期付款加計之滯納金暨遲延利息。</p> <p>(二)依本約約定應由甲方繳納之稅費。</p> <p>(三)變更工程所增價款及費用。</p>
--	--

(四)政府規定及其他應由甲方繳納之稅捐、規費及手續費。

前述各款應由甲方負擔之稅捐及費用，不論其收據抬頭是否為甲方，甲方均應負擔。

三、除乙方有違反本約第十條第二項之約定或其他縱經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，甲方未於通知期限內前往辦理交屋，或縱經驗屋仍藉詞拒不交屋，或乙方無法依本約所約定之通訊地址送達交屋通知時，視同甲方已完成交屋，逕依第二十條第二項辦理。

四、甲方同意於本約房屋進場裝潢前，應依附件(八)裝潢施工管理辦法預付裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，並簽立附件(九)裝潢施工責任承諾書，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。

五、甲方非辦妥交屋手續取得乙方發給之交屋憑證，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修或有其他使用本約房屋之行為，如有違反，乙方得逕行排除甲方占用，並依本約第二十七條第二項違約約定處理，如因甲方之使用行為造成損害，概由甲方負損害賠償及全部法律責任。

六、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將房地所有權狀、規約草約(請詳已提供之附件十)、使用執照(若數戶同一使用執照，則日後移交管理委員會)及乙方代繳稅費收據交付甲方，並由雙方結算交屋費用無誤後，發給交屋憑證換取鎖匙。

<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>一、如因可歸責於乙方有無故拒絕出售本買賣標的、違反主要建材及其廠牌、規格或第十一條第二項約定、或第二十六條第一項及第五項之乙方之瑕疵擔保責任等，甲方得解除本約，乙方除應無息退還甲方已繳之買賣價款外，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。甲方不得另行請求其他損害賠償。</p> <p>二、甲方如有減少價金之要求、違約不買(含不配合產權移轉登記作業程序)、違反貸款約定、違反付款條件及方式或不繳本約相關負擔費用，乙方得沒收依房地總價款百分之__ (最高不得超過 15%) 計算之金額作為懲罰性違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，乙方並得解除本約。若沒收金額後尚有餘額，則由乙方無息退還，惟乙方不得另行請求其他損害賠償。</p> <p>三、乙方解除本約及與本約相關之各項約定應依下列情形辦理：</p> <p>(一)乙方已辦理本買賣標的產權移轉申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅捐、費用，均由甲方負擔。</p> <p>(二)如乙方已將本買賣標的產權移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其指定第三人，且其因而增加之稅捐、費用，均由甲方負擔。</p>	<p>第 21 頁、第 27 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。