

「常殷首鑄」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：常殷建設股份有限公司

核備日期：106年6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>第一條 合約審閱</p> <p>本契約書於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，並經買賣雙方閱讀、討論本契約之買賣標的及各項條件明確告知後，買方已充份明白本約『常殷首鑄房地暨車位預定買賣契約書』內容，雙方一致合意訂定之。</p> <p>買方簽章：</p> <p>賣方簽章：</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>第二條 賣方對廣告之義務</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。

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。

第三條 土地、房屋及停車位標示

- 一、土地坐落：
台北市大同區玉泉段二小段 91 至 100、100-2、101、102、107 至 126、126-1、127、128 等 36 筆地號土地(合併後為同小段 91 地號土地)，面積共計 2951.77 平方公尺(約 892.91 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。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、土地權利種類：所有權。
- 三、房屋坐落：
賣方於前述基地內興建地下五層、地上 A 棟十九層與 B 棟二十四層二棟之建物，為主管建築機關核准 105 年 2 月 5 日 105 建字第 0035 號建造執照(建造執照詳附件一)。今買方係購買房屋__棟第__樓編號__房屋壹戶(共計__戶)(詳附件二)及地下第__層車位編號第__號、地下第__層車位編號第__號共計__個汽車停車位(詳附件三)及應有之持分土地。
- 三、車位部分：
- (一)為地下__層有無獨立產權之法定增設平面車位編號__號(長 600cmx 寬 250cmx 高 215cm)共計__個停車位(詳附件三);含車位、車道及其他必要空間，每個停車位持分面積為 32.24 平方公尺(約 9.75 坪)。本建築自車道口至地下一樓之車道高度限高 2.5 公尺。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)。
 - (二)前目停車空間如為共有部分且無獨立權狀，每個停車空間面積占共有部分總面積之比例為十萬分之壹玖伍。
 - (三)機車位共計 232 位，每戶配置壹個機車位(A16-1F 未配置)，其餘機車位由全部區分所有建物分攤。本戶機車位為__號(詳附件四)，各戶機車位所佔持分為 5.95 平方公尺(約 1.80 坪)併入共有部分計算之。
 - (四)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 買賣土地、房屋暨汽車停車位面積明細</p> <p>一、土地部分： (一)汽車停車位每壹個車位應持分之土地為;基地總面積之壹萬分之壹。 (二)本戶房屋應有之土地持分面積計 佰 拾 點 平方公尺 (約 拾 點 坪)，權利範圍：壹萬分之 ，土地持分計算方式係以基地總面積扣除本大樓汽車停車位共計 265 位之土地持分總面積(壹萬分之貳佰陸拾伍)後，以本戶主建物面積與區分所有權全部主建物總面積總和之比例持分計算之，計算方式為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題應以持分總表為準。</p> <p>二、房屋部分： 本約房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺 (約 拾 點 坪)，明細如下(不包含停車位面積)： (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、附屬建物面積，即執照圖上之陽臺計 平方公尺(約 坪)、雨遮 平方公尺(約 坪)及屋簷 平方公尺(約 坪)，合計 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 %。 前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。</p>	<p>第 1 頁、 第 4 條。</p>
----------------------	--	--	--------------------------

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)。

四、共有部分：

其項目內容及各戶持分分攤計算方式如下：

項目編號	樓層	共有部分項目
1	壹樓	門廳、走道、電/樓梯間、緩衝空間、排煙室等、排氣管道。
2	地下1樓	防災中心、垃圾處理空間、裝卸車位、機車位空間、台電配電場所、汽車排氣管道、電/樓梯間、電錶室、排煙室、緊急發電室等、受電箱。
3	地下2樓	電/樓梯間、排煙室、中繼消防泵浦室、電信機房、汽車排氣管道等。
4	地下3樓	電/樓梯間、排煙室、汽車排氣管道等。
5	地下4樓	電/樓梯間、排煙室、水箱、汽車排氣管道等。
6	地下5樓	電/樓梯間、排煙室、水箱、中繼消防泵浦室、雨水回收機房等。

第2頁、
第4條。

		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1048 204 1128 245">7</td> <td data-bbox="1128 204 1357 245">叁樓 A、B 棟</td> <td data-bbox="1357 204 1980 245">社區管委會使用空間、電/樓梯間、梯廳、排煙室。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 245 1128 287">8</td> <td data-bbox="1128 245 1357 287">A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓</td> <td data-bbox="1357 245 1980 287">各層電/樓梯間。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 287 1128 328">9</td> <td data-bbox="1128 287 1357 328">B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓</td> <td data-bbox="1357 287 1980 328">各層電/樓梯間。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 328 1128 402">10</td> <td data-bbox="1128 328 1357 402">A、B 棟屋頂突出物 1、2、3 層</td> <td data-bbox="1357 328 1980 402">機電設備空間、機房、水箱、消防泵浦室、消防水箱、電/樓梯間、水錶間等。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 402 1128 513">11</td> <td data-bbox="1128 402 1357 513">地下一至地下五層</td> <td data-bbox="1357 402 1980 513">地下各層扣除第 2 至 6 項目及汽車格面積後之空間由各該當層汽車位、機車位及第 2 至 6 項目之面積所占比率計算扣除汽車位應分攤之部分後歸屬全部區分建物分攤。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 513 1128 555">12</td> <td data-bbox="1128 513 1357 555">A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓</td> <td data-bbox="1357 513 1980 555">各層梯廳、排煙室。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 555 1128 596">13</td> <td data-bbox="1128 555 1357 596">B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓</td> <td data-bbox="1357 555 1980 596">各層梯廳、排煙室、走道、梯廳旁陽台。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 596 1128 638">14</td> <td data-bbox="1128 596 1357 638">其他</td> <td data-bbox="1357 596 1980 638">依法令應列入共有部分之項目皆屬之。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 638 1128 679">15</td> <td data-bbox="1128 638 1357 679">壹樓</td> <td data-bbox="1357 638 1980 679">車道</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 679 1128 1241">16</td> <td data-bbox="1128 679 1357 1241">說明</td> <td data-bbox="1357 679 1980 1241"> <p>共有部分權利範圍係依買受人之共有部分之持分比例計算之。 計算公式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 第 1 至 11、14 項目係由全部區分建物各戶專有面積與全部區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 12 項目由 A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓專有面積與 A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 13 項目由 B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓專有面積與 B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 15 項目由機車位及汽車位按比率分攤。 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）。 本_____主建物及附屬建物等總面積共計_____平方公尺（_____坪）。 </td> </tr> </table>	7	叁樓 A、B 棟	社區管委會使用空間、電/樓梯間、梯廳、排煙室。	8	A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓	各層電/樓梯間。	9	B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓	各層電/樓梯間。	10	A、B 棟屋頂突出物 1、2、3 層	機電設備空間、機房、水箱、消防泵浦室、消防水箱、電/樓梯間、水錶間等。	11	地下一至地下五層	地下各層扣除第 2 至 6 項目及汽車格面積後之空間由各該當層汽車位、機車位及第 2 至 6 項目之面積所占比率計算扣除汽車位應分攤之部分後歸屬全部區分建物分攤。	12	A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓	各層梯廳、排煙室。	13	B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓	各層梯廳、排煙室、走道、梯廳旁陽台。	14	其他	依法令應列入共有部分之項目皆屬之。	15	壹樓	車道	16	說明	<p>共有部分權利範圍係依買受人之共有部分之持分比例計算之。 計算公式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 第 1 至 11、14 項目係由全部區分建物各戶專有面積與全部區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 12 項目由 A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓專有面積與 A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 13 項目由 B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓專有面積與 B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 15 項目由機車位及汽車位按比率分攤。 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）。 本_____主建物及附屬建物等總面積共計_____平方公尺（_____坪）。 	
7	叁樓 A、B 棟	社區管委會使用空間、電/樓梯間、梯廳、排煙室。																															
8	A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓	各層電/樓梯間。																															
9	B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓	各層電/樓梯間。																															
10	A、B 棟屋頂突出物 1、2、3 層	機電設備空間、機房、水箱、消防泵浦室、消防水箱、電/樓梯間、水錶間等。																															
11	地下一至地下五層	地下各層扣除第 2 至 6 項目及汽車格面積後之空間由各該當層汽車位、機車位及第 2 至 6 項目之面積所占比率計算扣除汽車位應分攤之部分後歸屬全部區分建物分攤。																															
12	A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓	各層梯廳、排煙室。																															
13	B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓	各層梯廳、排煙室、走道、梯廳旁陽台。																															
14	其他	依法令應列入共有部分之項目皆屬之。																															
15	壹樓	車道																															
16	說明	<p>共有部分權利範圍係依買受人之共有部分之持分比例計算之。 計算公式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 第 1 至 11、14 項目係由全部區分建物各戶專有面積與全部區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 12 項目由 A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓專有面積與 A 棟 2 樓、4 ~ 19 樓區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 13 項目由 B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓專有面積與 B 棟 2 樓、4 ~ 24 樓區分建物專有面積（包括主建物及附屬建物等）之總合計比率計算所屬各戶應分攤面積。 第 15 項目由機車位及汽車位按比率分攤。 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）。 本_____主建物及附屬建物等總面積共計_____平方公尺（_____坪）。 																															

<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>第六條 面積誤差及其價款找補</p> <p>一、房屋面積係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，倘因簽約後法令改變，致使部分原可依法登記之面積無法辦理建物所有權第一次登記時或登記方式不同時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條之規定計算。</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)，無息於交屋時結算並一次付清。</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，買方得解除契約，因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還買方，買方不得再請求任何損害賠償。</p>	<p>第 4 頁、第 6 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>第五條 房地及汽車停車位買賣總價</p> <p>一、本約房地買賣總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。 (本價款<input type="checkbox"/>含<input type="checkbox"/>不含汽車停車位價款，房屋款內含營業稅)</p> <p>(一)本約房屋之持有土地買賣價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)本約房屋買賣總價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。 (內含營業稅)明細如下：</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：①陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>②雨遮部分不計買賣價格。</p> <p>③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)本約買賣汽車停車位土地價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(四)本約買賣汽車停車位所屬建物價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。(內含營業稅)</p>	<p>第 3 頁、第 5 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><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>二、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 checked="" 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>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3頁、第5條。</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>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>第九條 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八之建材設備表施工，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7頁、第9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>第十一條 開工及取得使用執照期限</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本預售屋之建築工程已於民國 105 年 10 月 28 日報准開工，自開工核准日起算二七六〇個日曆天內申請使用執照，民國 113 年 10 月 27 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： <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 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者，視同賣方違約，雙方同意依違約罰責處理。 	<p>第 8 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>第十三條 驗收</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。 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、第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。 	<p>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>(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</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各項事宜。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各項事宜。但如買方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。</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後，始辦理房地所有權移轉登記： (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及完成金融機構貸款之對保手續且已取得金融機構貸款之核准，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、第二目之費用如以票據支付，應在開始辦理產權移轉登記以前全部兌現。</p> <p>五、第一款、第二款之辦理事項，因係整體作業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>第 8 頁、 第 14 條。</p>
-----------------------	--	---	---------------------------

	<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。</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>第十五條 通知交屋期限</p> <ol style="list-style-type: none"> 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項義務： <ol style="list-style-type: none"> (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 (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，逾期賣方不負保管責任。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，應即負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。 	<p>第 9 頁、 第 15 條。</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>第二十五條 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、賣方違反第二十一條第一項「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、買方依第一款或第二款解除契約時，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>四、買方違反本約各條款之約定情事或違反有關「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__ (最高不得超過百分之十五) 計算之金額作為違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p> <p>買方簽章： _____ 賣方簽章： _____</p>	<p>第 12 頁、第 25 條。</p>
<p>不得記載事項</p>			
<p>一、不得約定廣告僅供參考。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。</p> <p>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。</p> <p>六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p> <p>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</p>			