

## 「山油藏」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：富樂群建設股份有限公司

核備日期：108年12月3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>本契約條款及其附件於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日以上，並逐條審閱完畢，已充份了解契約條文。經雙方溝通說明後，買方同意依約履行。違反前項規定者，本條款不構成契約內容。但經消費者同意時本條款仍構成契約內容。</p> <p>買方簽章：_____ 賣方簽章：富樂群建設股份有限公司</p>	土地及房屋契約第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><b>第一條 賣方對廣告之義務</b></p> <p>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>	房屋契約第1頁、第1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、土地座落：        台北市內湖區石潭段 4 小段 224、225 地號土地，面積共計 1907.53 平方公尺(約 577.03 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區，惟因嗣後土地合併、分割或重新測量，產權移轉登記仍依新地號標示之面積為準</p> <p>一、房屋標示：        本大樓興建地上五層、地下二層之大樓【<b>山涵藏</b>】編號__戶__樓(共計 28 戶)詳【附圖一：房屋平面圖】。        建造執照號碼為臺北市政府都市發展局 107 年 9 月 19 日核准建造執照：107 建字第 0179 號詳【附件一：建造執照】。</p>	<p>土地契約第 1 頁、第 1 條。        房屋契約第 1 頁、第 2 條。</p>
---------------------	--	---	---

二、停車位空間標示：

(一)買方購買之停車位屬法定平面自設平面地下 月  
編號第 號之停車空間共計 位(依建造執照圖  
說為準)。

該停車位無獨立權狀，其車位規格約為：

寬 350 公分，長 600 公分，高 公分。

寬 250 公分，長 600 公分，高 公分。

寬 250 公分，長 550 公分，高 公分。

寬 230 公分，長 550 公分，高 公分。

以上面積另含車道及其他必要共有空間，面積共計 34.83  
平方公尺(約 10.54 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，依下  
列之比例計算之。

計算方式係本案地下層停車位總面積共 1427.94 平方公  
尺(約 431.95 坪) 攤除地下層停車位總位數共 41 位。

<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)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。 包括：<input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <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)。 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。</p>	<p>二、買方購買【山田藏】編號__戶__樓及地下__層車位編號第__號車位共壹個，房屋土地持分面積為__平方公尺(約__坪)應有權利範圍為萬分之__。</p> <p>台北市內湖區石潭段 4 小段 224、225 地號土地，面積共計 1907.53 平方公尺(約 577.03 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區，惟因嗣後土地合併、分割或重新測量，產權移轉登記仍依新地號標示之面積為準，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)。詳【附圖一：基地地籍圖】</p>	<p>土地契約 第1頁、第1 條。 房屋契約第3 頁、第3條。</p>

### 第三條 房屋出售面積及認定標準

本房屋面積共計	平方公尺(約	坪)	，包含：
專有部分	平方公尺(約	坪)	。
(一)主建物面積計：	平方公尺(約	坪)	。
(二)附屬建物面積計：	平方公尺(約	坪)	，
(1)陽台：	平方公尺(約	坪)	。
(2)雨遮：	平方公尺(約	坪)	。
(3)屋簷	平方公尺(約	坪)	。
(三)共有部份面積計：	平方公尺(約	坪)	。
(四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約：			%。

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)。  
上所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依契約規  
定互為找補。

<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</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、<input type="checkbox"/>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>本「<u>  </u>」共有部分總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>坪)；主建物總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>坪)。</p> <p>(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)，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><b>第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例</b></p> <p>一、本建物共有部分(汽車停車位除外)係指梯廳、樓梯間、機車停車空間、發電機室、水箱、電信室、台電配電場所、消防機房、屋突及其他依法令應列入共有部分之項目。本【<b>山洞藏</b>】社區共有部分總面積計：1054.53 平方公尺(約 319 坪)。</p> <p>二、前款共有部份之權利範圍係依本買受主建物及附屬建物面積與本棟大樓全部之主建物、附屬建物總合計面積之比例而為計算。</p> <p>計算方式係以主建物面積+附屬建物面積                   平方公尺(約           坪)占區分所有全部主建物+附屬建物總面積 2606.79 平方公尺(約 788.55 坪)比例計算。</p>	<p>房屋契約第3頁第4條。</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>第五條 房屋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之規定計算，雙方並同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。</p> <p>二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。</p> <p>三、房屋面積誤差之找補，雙方同意以列入買賣價款部分為限，未列入買賣價款者，如雨遮等無論任何誤差，雙方互不找補。</p> <p>四、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其<b>誤差</b>部分超過百分之三者，買方得解除契約。</p> <p>五、本契約停車位竣工尺寸，平面式汽車停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分，視為符合規格。</p> <p><b>買、賣雙方經磋商後同意，車位面積於地政機關登記後如有誤差，互不找補。</b></p>	<p>土地契約 第1頁、第1條。 房屋契約第4頁、第5條。</p>
-----------------------	--	--	---------------------------------------

		<p>本土地面積與地政機關登記面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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，以土地總價款除以土地總面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清；其誤差部分超過百分之三者，買方得解除契約。</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。  (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。</p>	<p><b>第二條 契約總價</b>  本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。  (內含車位價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整)。</p>	<p>土地契約第2 頁、第2條。  房屋契約第4 頁、第6條。</p>



**第六條 契約總價**

本契約房屋總價款合計為：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(內含車位價款新台幣 佰 拾 萬 仟元整。)

一、建物買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一)主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二)附屬建物

陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。

(三)房屋共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、上列價款依法內含營業稅。

<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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第七條 履約保證機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證之相關費用由賣方負擔，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>由賣方將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託業者執行信託管理。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信託契約影本予買方。</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。</p> <p>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>房屋契約第5頁、第7條。</p>
-----------------	--	--	---------------------

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。

同業連帶擔保<sup>4</sup>

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。<sup>4</sup>

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。<sup>4</sup>

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。<sup>4</sup>

公會辦理連帶保證協定<sup>4</sup>

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。<sup>4</sup>

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。<sup>4</sup>

<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、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><b>第十一條 主要建材及其廠牌、規格</b></p> <p>一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC造)，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四：建材設備說明】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「第二十七條違約之處罰」約定處理。</p>	<p>房屋契約第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> <ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ol> <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><b>第十二條 開工及取得使用執照期限</b></p> <p>一、本預售屋之建築工程應在民國 108 年 1 月 15 日之前開工，民國 111 年 12 月 31 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"><li>(一)因天災地變、氣候等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。</li><li>(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。</li></ol> <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屋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「第二十七條 違約之處罰」約定處理。</p>	<p>房屋契約第8頁、第12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。</p>	<p>第十四條 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。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份保留房屋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。</p> <p>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：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(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。</p> <p>本條款所稱之驗收係指本契約標示之專有部分，不含大樓共有部分。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>房屋契約第11頁、第14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</p>	<p><b>第十五條 房屋所有權移轉登記期限</b></p> <p>一、房屋所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。</p> <p>二、賣方違反前項之規定，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，但逾期係因不可歸責於賣方之因素所致或買方有違約情事者除外。</p> <p>三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記，如有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約房屋及車位所有權移轉登記： (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，繳清房屋移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應簽發與原預定貸款同額指名之禁止背書轉讓本票予賣方。 (三)買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。</p>	<p>土地契約 第4頁、第6條。 房屋契約第12頁、第15條。</p>
-----------------------	--	--	---

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。

#### 第六條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。**其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。**
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如因而損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責，但逾期係因不可歸責於賣方之因素所致或買方有違約情事者除外。
- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記，如有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約土地所有權移轉登記：
  - (一)依本契約約定之付款辦法，繳清土地移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應簽發與原預定貸款同額指名之禁止背書轉讓本票予賣方。
  - (三)買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。



<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"> <li>1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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><b>第十六條 通知交屋期限</b></p> <p>一、賣方應於領得使用執照六個月內，以雙掛號信函通知買方辦理交屋，但因不可歸責於賣方之因素或買方有違約情事者，不在此限。買方不得以公共設施未完成交付，拒絕辦理交屋。本大樓公共設施部分之點交雙方同意依「第十七條 共有部分之點交」約定辦理。</p> <p>二、於交屋時雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>(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。</li> <li>(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋款)及完成一切交屋手續。</li> <li>(四)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。</li> <li>(五)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屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。</li> </ol> <p>三、為維護本建物於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，買方同意暫由賣方代為管理。於辦理交屋同時預繳六個月管理費(包括房屋及車位管理費)予賣方，金額依所購之房屋權狀面積，每月每坪暫定為新台幣 160 元整；地下一、二層平面汽車停車位每月每個暫定為新台幣 600 元整；機車停車位每月每個暫定為新台幣 100</p>	<p>房屋契約第13頁、第16條。</p>
------------------	--	--	-----------------------

元整。

- 四、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。買方如認為交屋當時本契約房屋有瑕疵或有其他未盡事宜，應一次詳細載明於驗收單上但可歸責於賣方時，不在此限，要求賣方限期完成修繕，除因結構之重大瑕疵達無法使用程度外，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務及交屋事項。若買方於賣方通知交屋日起七日內遲延未辦理交屋手續，視同交屋完成，賣方即不負保管責任及各項稅費之代繳責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固書、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋憑單，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>六、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入交，即應負擔本戶管理費、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>七、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依【附件七：住戶管理規約】第九條裝修施工管理之規定，並於進場裝修前，同時交付現場管理單位裝潢保證金伍萬元整。上開保證金於裝修完成時依裝潢施工管理之規定申請返還；施工期間，另需每日繳交壹百元之清潔管理費用。</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>(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><b>違約之處罰</b></p> <p>一、賣方違反「第十一條 主要建材及其廠牌、規格」、「第十二條 開工及取得使用執照期限」之約定者，即為賣方違約，買方得定期催告賣方改善，逾期賣方不改善者，買方得解除本契約。</p> <p>二、賣方違反「第二十六條 賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得定期催告賣方改善，逾期賣方不改善者，買方得依法解除本契約。</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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之 (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「第八條 付款條件及方式」之約定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之 (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，雙方並得解除本契約。</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前四款之請求，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>房屋契約第20頁、第27條。</p>
<p><b>不得記載事項</b></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>	
--	--