

「阿曼學學」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：阿曼開發股份有限公司

核備日期：108年1月21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：契約審閱期及雙方權利義務</p> <p>本約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，並詳細審合完畢，有關契約內容所有條款及雙方之權利義務內容範圍，業經買、賣雙方溝通說明後，買方已充分了解並同意本約符合公平誠信原則，絕無異議。</p> <p>買方簽章：_____</p> <p>賣方簽章：<u>阿曼開發股份有限公司</u></p>	<p>契約第 1 頁、第 1 條</p>
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：廣告效力及雙方權利義務</p> <p>一、賣方應確保廣告內容之真實性，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視同契約之一部分。</p> <p>二、買方瞭解本預售屋之廣告宣傳如有相關室內裝潢家具配置參考圖及接待中心樣品屋之擺設皆為未來自行裝修之參考，非屬本約約定範圍，亦不構成本約之一部分。</p> <p>三、買方確認賣方及賣方所委任之銷售人員、簽約經辦人員所使用之各項廣告物(含模型、書面、圖片及現場口語介紹等各項傳播內容)皆與本約內容相符，並無虛偽不實或引人錯誤之表示。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> <p>買方簽章：_____</p>	<p>第 1 頁、第 2 條。</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。

3. 停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，其停車空間面積占共有部分總面積之比例計算方式如下：

(1). B1~B3 層單一停車空間共有面積占共有部分總面積之比例為 0.49% [停車空間面積 23.15 平方公尺(7.00 坪) ÷ 共有部分總面積 4,739.46 平方公尺(1,433.69 坪)]。

(2). B4 層單一停車空間共有面積占共有部分總面積之比例為 0.45% [停車空間面積 21.12 平方公尺(6.39 坪) ÷ 共有部分總面積 4,739.46 平方公尺(1,433.69 坪)]。

4. 停車位共有面積包含地上一層部分車道出入口、地下一層至地下三層及地下四層之車道、車道設備機房，停車位共有面積總計 1,319.24 平方公尺(399.07 坪)，停車位共有面積占共有部分項目總面積之比例為 27.8% [停車位共有面積 1,319.24 平方公尺(399.07 坪) ÷ 共有部分總面積 4,739.46 平方公尺(1,433.69 坪)]。(詳附件十二)。

5. 本大廈停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，買方所購買停車空

6. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵車位者，雙方如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。

四、露臺部分

露臺面積_____平方公尺(_____坪)，因依現行地政法規無法辦理產權登記，由鄰接且可直接出入之住戶持有專用及維護，買方不得主張露臺面積不足，不能辦理產權登記或其他事由據以要求減少價金或解約退款。

五、本約內容及附圖，係依台北市 107(建)字第 0158 號建造執照結果轉載，如本約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、分管使用規劃、面積及用途等因建築法令及主管機關之規定或要求變更，賣方不另通知買方，買方無條件同意賣方就本約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

<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：房地出售面積及權利範圍</p> <p>一、土地面積</p> <p>1.買方購買本大廈本約房屋，其土地持分面積____平方公尺(____坪)， 應有權利範圍為____/100,000，計算方式係以本戶房屋主建物面 積(____平方公尺(____坪)占區分所有全部主建物總面積 4,019.27 平方公尺 (1,215.83 坪)比例計算。</p> <p>2.本約汽車停車空間(地下一層至地下三層及地下四層)土地持分為 520/100,000。</p> <p>(1).平面式汽車停車空間(坡道平面式及升降平面式)共計 45 部，土地持 分合計為 450/100,000。</p> <p>(2).機械升降汽車停車空間共計 14 部，土地持分合計為 70/100,000。</p> <p>(3)買方購買本汽車停車空間之土地持分面積____平方公尺 (____坪)，應有權利範圍為____/100,000。</p> <p>3.賣方將土地全部持分於開工前交付銀行信託，以確保買、賣雙方權益。上 開土地如因分割、合併、重測，則依新地號新登載之面積辦理產權登記。</p> <p>二、房屋面積</p> <p>本約房屋面積共計____平方公尺(____坪)，包含：</p> <p>1.專有面積計____平方公尺(____坪)。</p>	<p>第 3 頁、第 4 條。</p>

		<p>(1).主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。</p> <p>(2).附屬建物面積，即陽臺_____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)。</p> <p>2.共有部分面積合計_____平方公尺(_____坪)。</p> <p>3.主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。</p> <p>三、前第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>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<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()。本「<u> </u>」共有部分總面積計<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)。本「<u> </u>」主建物總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。</p>	<p>第五條：共有部份項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、本大廈共有部分項目(除汽車停車空間另計)包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地上一層之特別安全梯、梯廳、大廳、走廊、門廊、防災中心、管道間、升降機(一般、緊急)及部分車道出入口。 2. 地上二層至十八層之特別安全梯、梯廳(兼排煙室)、雨遮及升降機(一般、緊急)。 3. 屋突一層之電梯間、一般升降機及機房。 4. 屋突二層之電梯間、電梯機房、機房及升降道。 5. 屋突三層之電梯機房、機房內通道、水箱、消防水箱及消防中繼泵浦室。 6. 地下一層之樓梯間、梯廳(兼排煙室)、升降機(一般、緊急兼無障礙電梯)、管道間、排氣管道間、污物處理設備機房、緊急發電機房、台電配電場、防空避難室兼停車空間、法定無障礙汽機車停車空間、汽車升降機及部分車道。 7. 地下二層之安全梯、梯廳(兼排煙室)、升降機(一般、緊急)、機房、電信機房、管道間、排氣管道間、停車空間、汽車升降機及部分車道。 8. 地下三層之安全梯、梯廳(兼排煙室)、升降機(一般、緊急)、機房、管道間、停車空間、汽車升降機及部分車道。 9. 地下四層之安全梯、梯間、梯廳兼排煙室、升降機(一般、緊急)、機房、管道間、停車空間、水箱、廁所、汽車升降機及部分車道。 10.其他管理維護使用空間及應列入共有部份之項目。 11.本『阿曼學學』主建物總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。 <p>二、共有部分面積分攤：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.共有部分面積合計 4,739.46 平方公尺 (1,433.69 坪)。 2.共有部分面積按本約房屋主建物及附屬建物面積總合占本大廈所有房屋主建物及附屬建物之比例分攤。 	<p>第 4 頁、第 5 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>第六條：面積誤差及價款找補</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；其超過部份，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，分別以土地或房屋(主建物、附屬建物、共有部分)不足部分之各別價款(詳第七條第二款)，除以各該面積(詳第四條第二款)所得之各別單價計算(應扣除車位價款、面積及雨遮面積)，並無息於交屋時結算。</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百分之三者，得經雙方協議，若協議不成，買方得解除本約。</p> <p>四、買、賣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各在 3%(含)以下時均視為符合規格；如因竣工規格尺寸減少至誤差超出上述標準時，買方始得請求賣方按汽車停車位價格找不足之部分予買方或解除契約，但依情形解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。</p> <p>買方簽章：_____</p>	<p>第 5 頁、第 6 條。</p>
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

七、 契約 總價	<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>第七條：契約總價</p> <p>本約總價款：合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(含營業稅額)，內含汽車停車位價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，內含汽車停車位價款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p> <p>二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整(內含營業稅：新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整)。</p> <p>1.專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。(主建物及附屬建物價等專有部分價金合計)。</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>3.汽車停車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。</p>	契約第 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</p>	<p>第八條：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（詳附件十四：不動產信託說明書公告）。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公開閱覽。</p> <p>買方簽章：_____</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 checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由__台中商業銀行股份有限公司__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 8 條。</p>
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

	<p>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>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。</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，</p>	<p>第十二條：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約附件八之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外產品替代，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、賣方保證建造本約房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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 8 頁、第 12 條。</p>

	<p>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>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>第十三條：開工及取得使用執照期限</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本大廈之建築工程已於民國 107 年 9 月 27 日申請工程報備達開工標準。但實際工期認定以賣方向台北市政府都發局備查放樣勘驗核准日為起算日，自起算日起預計在民國 111 年 5 月 31 日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，最遲不得超過都發局 107 年 8 月 23 日核發之北市 107 建字第 0158 號建造執照所規範竣工期限之規定。雙方並同意以建築主管機關核發之使用執照日為本大廈工程完工日。 二、賣方如逾越竣工期限未取得使用執照者，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。若逾期三個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依「本約違約規定」處理。 三、但有下述情事者，賣方不負遲延竣工之責：因政府政令變更、限制、天災或其他非賣方能力可抗拒之情事發生時。 四、部分公共設施(包括但不限於地上一層、屋突層、機電設備空間及戶外景觀等)，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，買方同意該項目賣方不受本條完工期限限制。 	<p>第 8 頁、第 13 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>第十四條：房地驗收、點交、交屋期限及共有部分之點交</p> <p>一、所稱房地驗收、點交，其交付標的係指本約標示之房地（以下簡稱交屋），說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none">1.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(本大廈無配置天然瓦斯)，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。2.房屋室內部分點交驗收依賣方驗屋交屋程序執行之。<ol style="list-style-type: none">(1).初驗：買方接獲賣方初驗通知，於安排時間內進行初驗，如有缺失、瑕疵 或其他未盡事宜，應一次詳細載明於交屋驗收單上。(2).複驗：賣方將初驗時交屋驗收單之缺失、瑕疵或未盡事宜修正後，通知買方進行複驗。(3).買方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。(4).過戶：於複驗完成且買方申辦之銀行貸款核准後，即刻辦理產權移轉登記於買方。(5).交屋：產權移轉登記於買方名下，且由賣方指定地政士取得土地、建物所有權狀，應立即撥付銀行貸款予賣方，同時通知辦理交屋手續。3.土地部分則以賣方交付買方名下土地權狀為點交完成。	<p>第 9 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</p> <p>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</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理</p>	<p>第十五條：房地所有權移轉登記期限</p> <p>一、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>買方簽章：_____</p> <p>二、房屋所有權之移轉登記，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月依本約第十四條第一、二款買方完成應辦手續事宜後，立刻辦理產權移轉登記，並依政府機關評定之房屋現值為申報移轉現值或依辦理申報時之法令為準。</p> <p>買方簽章：_____</p> <p>三、賣方違反前二項之規定，至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，賣方應負擔損害賠償之責。</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"> 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. 本款第一項、第二項之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。 <p>五、本約房屋及土地之所有權移轉登記手續，買方同意授權賣方指定地政士全權統籌辦理，倘為配合辦理各項手續需要，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，買方應負擔損害賠償之責。</p>	<p>第 15 頁、第 14 條。</p>
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

	<p>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>買方簽章：_____</p> <p>六、本戶房屋、土地所有權之移轉登記名義以本約中買方同一名義登記之。</p> <p>七、辦理本戶房屋、土地所有權移轉登記時，其應由買方提供之有關證件及應繳納稅捐、規費，買方須於賣方所通知期限內，提供並預繳予賣方指定地政士並於相關證件簽名蓋章，不得遲延，如因買方延誤或未配合應辦手續致影響本大廈其他各戶之產權登記或貸款之辦理時，買方應賠償賣方及其他各戶所蒙受之損失及所增加之稅賦。</p> <p>八、買、賣雙方同意於辦理產權登記時，授權由賣方指定之地政士，依報稅日期訂立物權契約日期（即土地建物所有權移轉契約書之立約日期）。</p> <p>九、買方同意於辦理產權過戶完成後，由賣方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。</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、賣方應於本大廈領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，買、賣雙方則應於交屋期限前履行以下所述義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.買方付清房屋、土地價款、交屋保留款及因逾期付款之遲延利息及相關款項。 	<p>第 9 頁、第 14 條。</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。
- (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。

- 2.買方結清工程加減帳及本約房屋面積誤差找補金額，付清辦理產權登記所需之各項費用、稅捐與規費。
 - 3.買方付清本約其他應繳付之費用及應履行之義務。
 - 4.買方如以銀行貸款給付應付價金且應完成銀行貸款撥款手續及付清代辦貸款所需之各項費用。如係依本約第十七條規定辦理時，並已依各該條款規定完成相關手續，始可辦理交屋。
 - 5.賣方付清因延遲完工所應負之延遲利息予買方。
 - 6.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。
 - 7.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延遲利息予買方。
- 三、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收據交付買方，並發遷入證明書，俾憑換取鎖匙本約則無須返還。
- 四、買方應辦妥交屋手續並憑賣方所發之交屋遷入證後始得遷入，若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，以竊佔及違約論，買方應負全部法律責任。
- 五、買方同意自賣方通知交屋日起____日內親自前來辦理交屋手續，逾期十日經催告後仍未出面辦理，賣方不負保管及本戶水電費用之代繳責任，並視為賣方對本買賣契約應履行之義務已全部履行，並視同買方驗收完成。即日起買方尚未繳清之本約各款項，賣方可依指定銀行房地放款利率按日計息並一併催收，買方絕無異議，但可歸責於賣方時不在此限。

		<p>六、買方就交屋當時本約房屋如有瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於交屋驗收單上，要求賣方如期負責完成修繕；除有重大瑕疵明顯不能居住外，買方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。</p> <p>七、買方同意於通知交屋日起三十日後不論已否遷入，即應付本戶水電費，瓦斯基本費(本大廈無配置天然瓦斯)，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p> <p>八、賣方應自使用執照核發日起擔任本大廈共有部分管理負責人，並於成立管理委員會後移交之。買方同意自管理委員會成立次月起，由買方按月繳付管理費予管理委員會。</p> <p>九、賣方於成立管理委員會後依「公寓大廈管理條例」第 57 條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日起七日內會同移交共有部分，應會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其</p> <p style="text-align: center;">-10-</p> <p>功能正常無誤後，將共有部分、約定共有部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之，上述檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之。</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</p>	<p>第二十一條：解約、違約及處罰</p> <p>一、本約簽定後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減，但買方所要求有關室內格局或相關建材變更，經雙方簽認同意者，不在此限。倘買方未按賣方通知日期交付相關文件、用印、繳費或配合辦理貸款對保及交屋手續，或違反本約其他規定者，經賣方定期催告仍未補正、辦理或改善者，依本條第三款之約定辦理。</p> <p>二、賣方違反第十二條、十三條第二款及第二十條第一、二款規定並經買方書面通知而仍未改善者，買方得解除本約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，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>三、買方如有違反付款條件及方式規定時，經賣方書面通知仍未履行者，賣方得</p>	<p>第 15 頁、第 21 條。</p>

	<p>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>逕行解除本約並收回本房地逕行出售，並依本約總價款百分之____ (不得高於百分之十五) 計算之金額由賣方沒收作為違約金，但該違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。賣方如另有損害時並得要求買方賠償，若本戶(土地及建物)已辦理報稅手續或已產權移轉登記完成予買方名義時，買方應無條件同意於接獲賣方通知日起十日內備齊所有證件同意無條件配合將該房屋、土地產權移轉登記予賣方或賣方指定人，其返還登記所需之各項稅費或罰鍰，概由買方全數負擔，買方絕無異議。</p> <p>四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建時雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。</p> <p>五、買、賣雙方當事人除前第二、三、四項請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

不得記載事項

<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>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--