

「瑞安薈」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：家格建設股份有限公司

核備日期：106年6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>第一條 契約審閱及廣告效力</p> <p>一、本契約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日 (契約審閱期間至少五日)。乙方就本買賣契約之買賣標的物及契約內容詳實告知其權利及義務規範，確信符合公平誠信之原則，並經雙方磋商合意訂立之，甲方均已知悉並確認。</p> <p>甲方簽章： 乙方簽章：家格建設股份有限公司</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>二、本預售屋廣告宣傳品內容中所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，均視同本約之一部分。</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：
- 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)。
 - 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。
 - 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。

第二條 土地房屋標示及停車位規格

- 土地座落：台北市大安區瑞安段二小段 595、596、600-1、601、602-1、604-1 地號(使用分區為台北市都市計畫內第三種商業區(特)原屬第二種商業區)、600、602、604 地號(使用分區為台北市都市計畫內第三種住宅區)等九筆土地，基地面積共計 1,001 平方公尺(約 302.80 坪，以下簡稱「本約土地」)若上述地號辦理合併、分割，以合併、分割後之新地號及新面積為準辦理所有權移轉登記。
 - 房屋座落：坐落本約土地內乙方所興建之「瑞安菁」社區編號__戶第__樓房屋__戶(以下簡稱「本約房屋」，為主管建築機關於中華民國 104 年 10 月 20 日核准台北市 104 建字第 0240 號建造執照(詳附件(十二)建造執照影本)，本約房屋平面圖詳附件(九))。
- 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：
- (一)甲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下第__層平面式：
- LL 型式停車位，編號第__號計__位。
- L 型式停車位，編號第__號計__位。
- S 型式停車位，編號第__號計__位。
- 該停車位有無獨立權狀，其車位規格為：
- LL 型式停車位：長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高度 2.10 公尺。
- L 型式停車位：長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高度 2.10 公尺。
- S 型式停車位：長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高度 2.10 公尺。
- 另含車道及其他必要空間，面積共計約 37.38 平方公尺(約 11.31 坪)，全部法定汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約為 40.81 % (計算方式如附件十之一所示)。停車空間規格及位置詳附件(十)「地下室各層平面示意圖」。

第 1 頁、
第 2、3
條。

<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>第三條 土地買賣權利範圍及房屋面積</p> <p>一、土地買賣權利範圍</p> <p>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)，應有權利範圍為壹萬分之__，計算方式為扣除本案汽車位所占本案土地持分總值後餘額，以本約房屋主建物及附屬建物面積計 佰 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)占本案區分所有建物</p>	<p>第2頁、第3條。</p>
----------------------	--	--	-----------------

全部主建物及附屬建物總面積約 5982.38 平方公尺(約 1809.67 坪)之比例計算；購買汽車停車位者，另含每個汽車停車位之土地持分壹萬分之二(車位權利範圍及計算方式詳如第二條所載)。

二、房屋面積

(一)本約房屋面積合計 佰 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)(不含汽車停車位面積)。其產權登記建物面積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(不含汽車停車位面積)包括：

1. 專有面積計 佰 拾 點 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)陽台： 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

(2)雨遮： 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

本約房屋主建物及附屬建物之實際項目以附件(九)「本約房屋平面圖」標示為準。

2. 共有部分面積計 佰 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

3. 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。

<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 四 條 共有部分項目及面積分配</p> <p>一、本案依下列(一)至(四)項之共有部分總面積計 2894.22 平方公尺(約 875.5 坪)。由本案全部區分所有建物依其主建物及附屬建物面積和占本案全部主建物及附屬建物總面積比例分攤之。</p> <p>共有部分面積含：</p> <p>(一)地上一層：門廳、管委會空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯間、公共管道間、管理員室、行動不便車位等。</p> <p>(二)地上二層及十五層：梯廳、排煙室、電梯、樓梯間、公共管道間等。</p> <p>(三)地下一層至四層：梯廳、電梯、樓梯間、台電配電室、電信室、機電室、水箱、機車停車空間、殘障機車位、消防幫浦室、管道間、部分車道暨其他空間等。</p> <p>(四)屋突空間：水箱、電梯、樓梯間、機電設備空間等。</p> <p>二、2 樓至 6 樓及 10 樓至 11 樓之 A1、A2 戶部分梯廳通道面積總計 27.72 平方公尺(約 8.39 坪)暨 3 樓至 5 樓之 C1、C2 戶部分梯廳通道面積總計 6.21 平方公尺(約 1.88 坪)由相連之戶別分別依其主建物及附屬建物面積和比例分攤之。(詳附件十一：示意圖)</p>	<p>第 4 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>第五條 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、依第三、四條計算甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，其不足之部分乙方均應全部找補；如超過之部分，甲方找補以百分之二為限(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)，於交屋時無息以現金或即期票據一次結清。</p> <p>三、甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，其超過百分之三者，甲方始得解除契約。</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>第六條 買賣價款</p> <p>本約房屋、汽車停車位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位價款新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>一、本約土地及房屋價款</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含5%營業稅)。</p> <p>1. 專有部分：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(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)。</p> <p>2. 共有部分：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、本約汽車停車位部分</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二)房屋(停車位)價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含5%營業稅)。</p>	<p>第5頁、第6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。</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>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>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。價金返還保證之保證費用由賣方負擔。賣方應提供金融機構出具之保證契約影本予買方。</p>	<p>第6頁、第7條。</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。

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，乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本預售屋已與大賞建設股份有限公司相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求本建案完成後交屋。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，詳附件(十三)。

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業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件後交屋。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>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>第十二條 建物設備材料及施工規範</p> <p>一、本建物為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造，其施工標準悉依主管機關核准建造執照之圖說(含變更設計圖)為準，並經主管機關核發之使用執照之竣工圖為合格標準，有關建材及設備均詳載附件二「建材設備說明」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>二、乙方保證所使用鋼筋、砂石等材料均符合現行國家標準，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。並由施工單位提供檢測報告及證明文件。</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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，乙方仍應依法負責。</p> <p>四、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 12 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>第十三條 開工及完工期限</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本建物工程已於民國 104 年 12 月 21 日申報開工，並預計於民國 107 年 12 月 31 日前取得使用執照並完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以向建築主管機關取得使用執照日為完工日，但有下列情事之一者，其期間不計入開、完工期限天數，並得順延其期間： <ol style="list-style-type: none"> (一)因天災地變、突發事件等人力不可抗拒之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 (二)因政府法令變更、鄰房損害爭議、鄰房抗爭或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。 二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按甲方已繳土地房屋價款萬分之五單利計算違約金予甲方。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>第 12 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 16 頁、第 16 條。</p>

第十六條 驗屋

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、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯內外管接管完成及完成契約、廣告圖說所示之設施後通知甲方辦理驗屋、交屋手續，驗屋、交屋範圍含本買賣標的之主建物、附屬建物及汽車停車位(以下稱：驗交屋範圍)。(公共設施設備於管理委員會成立並完成報備程序時移交)於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- 一、乙方保證本房屋於點交時產權清楚，不得使甲方有絲毫受損。
- 二、驗屋、交屋時，驗交屋範圍如有瑕疵或其他未盡事宜，甲方應一次詳細載明於乙方提供之交屋驗收單上，乙方並應於雙方合議限期負責於交屋前修繕完成；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。

<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>第十五條 產權登記</p> <p>一、甲方應於簽約同時簽立附件(四)「代刻及使用印章授權書」交付乙方，作為授權事項之使用。</p> <p>二、房地所有權之移轉登記，應由雙方依下列期限配合辦理之： (一)甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供有關證件及交付本約約定應繳納預繳稅費予乙方(按乙方預估金額，結算後多退少補)，雙方同意土地移轉現值依乙方通知日當時公告現值為準。前述有關所有權移轉登記申報現值之法令有所變更時，乙方得依變更後之規定辦理之，甲方絕無異議。</p> <p>(二)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土地所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>(三)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房屋所有權移轉登記。乙方違反前(二)、(三)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。</p> <p>三、房地產權之移轉以本約所載之甲方為登記名義人，本約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅由甲方自行負擔。本約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。</p> <p>四、產權移轉登記及貸款抵押權設定登記，甲方同意委由乙方指定地政</p>	<p>第 14 頁、第 15 條。</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。

士統籌辦理，日後如需甲方出面或補蓋印章，補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，如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，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。

五、甲方即為產權登記名義人。

六、乙方於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉相關手續：

(一)繳清本契約所定交屋保留款以外之各稅費款，包含但不限於自備款、因逾期付款加計之遲延利息、變更工程款、產權移轉登記預付款等。

(二)交付辦理產權登記及貸款相關文件並於乙方指定之金融機構辦理貸款對保手續完畢，預立各項取款或委託撥付文件，並依約定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擔保本票予乙方。乙方應於取得貸款期款後，點交本買賣標的時，將擔保本票返還予甲方。

(三)本項前二款之費用如以票據支付時，應在登記以前全部兌現。

七、第二項之辦理事項及實價登錄作業，甲方同意全權委由乙方指定之地政士辦理之。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，每逾一日應按已繳買賣價款萬分之二單利計算遲延利息予乙方。

八、甲、乙雙方如違反本條各項約定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，除約定期間內各應負擔之部分外，悉歸違約方負擔。如損及他方權益時，違約方應負損害賠償之責

<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>第十七條 交屋及其手續相關事項</p> <p>一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。 (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。 (三)甲方須繳清本契約所有之應付未付款及完成一切驗屋、交屋手續。 (四)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。 <p>二、甲方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，如逾期乙方不負保管責任，並視同甲方自動完成交屋，如因此損及乙方權益時，甲方應負責賠償責任。但可歸責於乙方時，不在此限。除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。</p> <p>三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將房屋及土地所有權狀、使用執照影本、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並交摺予交屋單，俾使甲方至工地領取鑰匙接管房屋，完成交屋手續，本契約無須返還。</p> <p>(五)自乙方通知交屋日三十日後，不論甲方是否遷入使用，買賣標的之水電費、瓦斯費及管理費悉由甲方負擔，且不論其繳費義務人名義為何均由甲方與之共負如數繳納責任。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。</p>	<p>第 16 頁、第 17、20 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>第廿二條 違約處罰</p> <p>一、甲方如違反本約之約定或違反本約有關付款約定，經乙方書面催告通知期滿仍未履行或補正，即為違約。乙方得解除本契約，並經雙方合意乙方沒收甲方依買賣總價款 _____ % (最高以買賣總價款百分之十五為限) 作為懲罰性違約金，但該懲罰性違約金之金額如超過已收價款者，則依已繳價款為限，本約買賣標的物無條件任由乙方處理，甲方絕無異議。同時甲方無條件同意授權乙方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記為甲方名義時，乙方得使用甲方之印章及其資料證件，逕行以甲方名義會同乙方撤銷申報；另外，甲方應無條件於乙方通知本約解除日起【 三 】日內提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移轉登記予乙方或乙方指定人，因此衍生之稅費全部由甲方負擔，另應賠償乙方因此所受之損失。</p> <p style="text-align: right;">甲方簽章： _____</p> <p>二、乙方違約處罰</p> <p>(一)乙方保證本約買賣標的產權清楚，絕無一屋數賣之情事。乙方如有糾葛情事、違反本約第十二條、第十三條第二項約定或設定他項權利(不含乙方代甲方向金融機構貸款設定之抵押權，及乙方為擔保甲方繳付本約買賣價款所設定之抵押權)均應於交屋前塗銷理清。若乙方違反前項規定，甲方得解除本契約，解約時乙方除應將已收兌現款項金額全數退還外，並賠償買賣</p>	<p>第 12 頁、第 25 條。</p>
----------------------	---	--	-------------------------------

		<p>總價款同額百分之_____ (不得低於 15%)計算之違約金予甲方，但該賠償之金額，如超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>(二)乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約，並與上述第(一)項合併計算違約金。</p> <p>三、甲乙雙方當事人除依前一、二條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</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>			