

## 「南方莊園」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：國揚實業股份有限公司

核備日期：106年6月8日

項次	應記載事項	契約應記載事項核備內容	位置
一、契約審閱權	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) 買方簽章： 賣方簽章：	茲為「南方莊園」(以下簡稱本社區)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約於簽訂前已經買方於中華民國____年____月__日攜回審閱__天以上(契約審閱期間至少五日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：  買方簽章：_____ 賣方簽章：_____	第1頁。
二、賣方對廣告之義務	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。	賣方應確保廣告內容之真實，本案之廣告宣傳品及其所載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份。	第1頁、第1條、第1項。
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)。	本件買賣標的為台北市政府104年6月2日府都新字第10430366202號都市更新事業計畫及權利變換計畫案，有關該都市更新案之相關法規，本買賣契約一律適用。  一、土地坐落 賣方就所有之台北市文山區公訓段二小段210-4、210-5、210-6、210-7、210-8、210-9、211-18、211-19、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、288-1、289、290、291、294、295、298、330、331、332、332-3、333、334等49筆地號，面積約6,796平方公尺(2,055.79坪)，使用分區屬第三種住宅區。	第1頁、第2條、第1項。

<p>(二)房屋坐落： 同前述基地內「<u>    </u>」編號第<u>    </u>棟第<u>    </u>樓第<u>    </u>戶(共計<u>    </u>戶)。</p>	<p>同前述基地內「南方莊園」編號<u>    </u>棟<u>    </u>樓乙戶(共計<u>    </u>戶)，為主管建築機關核准中華民國 104 年 12 月 16 日第 0287 號，建造執照影本詳【附件一】，房屋平面圖影本詳【附圖一】。</p>	<p>第 2 頁、第 2 條、第 2 項、附件 2</p>
<p>為主管建築機關核准<u>    </u>年<u>    </u>月<u>    </u>日第<u>    </u>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<u>    </u>層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他<u>    </u>。 依建造執照圖說編號第<u>    </u>號之停車空間計<u>    </u>位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀，編號第<u>    </u>號車位<u>    </u>個，其車位規格為長<u>    </u>公尺，寬<u>    </u>公尺，高<u>    </u>公尺。 另含車道及其他必要空間，面積共計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。 依建造執照圖說編號第<u>    </u>號之停車空間計<u>    </u>位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀，編號第<u>    </u>號車位<u>    </u>個，其車位規格為長<u>    </u>公尺，寬<u>    </u>公尺，高<u>    </u>公尺。 另含車道及其他必要空間，面積共計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>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</p>	<p>(一)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 checked="" type="checkbox"/>地下第<u>    </u>層<input checked="" type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他<u>    </u>，依建造執照圖說編號第<u>    </u>號之停車空間計<u>    </u>位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀，編號第<u>    </u>號車位<u>    </u>個。 車位規格 <input type="checkbox"/>長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高度 3.2 公尺。 <input type="checkbox"/>長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高度 3.2 公尺。 <input type="checkbox"/>長 5.75 公尺，寬 2.25 公尺，高度 3.2 公尺。 <input type="checkbox"/>長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高度 3.2 公尺。 (汽車停車位高度為建造執照【附件一】核准之高度) 另含車道及其他必要空間，面積共計 32.97 平方公尺(約玖點玖柒坪)，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詳【附件二】。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳【附圖二】。</p> <p>(二)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。本社區汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 46.65%。</p> <p>(三)買方購買之汽車停車位屬自行增設汽車停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜應依該契約約定為之。</p> <p>(四)停車位空間內外若有陰井、人孔蓋等設置及增設時，買方無條件同意設置，並不得請求任何補償。買方對其地下室在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，絕無異議。</p>	<p>第 2 頁、第 2 條、第 3 項。</p>

	<p>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>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>一、土地面積(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)</p> <p>(一) 買方購買「南方莊園」房屋__棟__樓乙戶，其土地持分面積__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為__/10000，計算方式係在全部土地持分扣除全部汽車停車位分擔之土地持分後，以地政機關核發建物測量成果圖之主建物加附屬建物面積__平方公尺(約__坪)占「區分所有全部主建物加附屬建物總面積-A3/2主建物加附屬建物面積」32,332.62平方公尺(約9,780.61坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。</p> <p>(二) 買方購買之汽車停車位應分得之土地持分為__/10000。</p>	<p>第3頁、第3條、第1項。</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>房屋面積(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)</p> <p>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)，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>第3頁、第3條、第2項。</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>前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。</p>	<p>第 3 頁、第 3 條、第 3 項</p>
<p>五、共有部分項目、總面積及積配比例計算</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( )。</p>	<p>一、共有部分除法定停車位另計外，指本社區下列部分</p> <p>(一)A、B、C 棟各棟一樓至頂樓之各層電(樓)梯間、特別安全梯、排煙室、梯廳、走道、各類管道間。</p> <p>(二)A、B、C 棟各棟屋頂突出物一、二、三層。</p> <p>(三)壹樓門廳、管委會空間、管理員室、外廊、陽台、各類管道間、發電機室、進風管道、機房、樓梯間、廁所。</p> <p>(四)A 棟貳樓管委會空間、陽台、雨遮、樓梯間、廁所。</p> <p>(五)地下一、二、三、四層部份： 電樓梯間、排煙室、各類管道間、進排風機房、台電配電場所、機房、電信室、機電設備室、緊急發電機室、防災中心、進排風管道、地下室排氣管道間、排風機房、噴灌機房、水箱、消防中繼機房、消防中繼水箱、消防泵浦室、消防水池、蓄水池、垃圾儲藏室、垃圾車暫停空間、雨水回收機房、機車停車空間及其車道、未兼做汽車停車空間及其車道之防空避難室…等之總和皆屬之。</p> <p>(六)卸貨停車位。</p> <p>(七)依法令應列入共有部分之項目皆屬之。</p> <p>本社區共有部分總面積計 14,780.19 平方公尺(約 4,471 坪)。</p> <p>二、前款共有部分之權利範圍係依買受主建物加附屬建物面積與主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。本社區區分所有主建物加附屬建物總面積計 32,352.86 平方公尺(約 9,786.74 坪)。</p>	<p>第 4 頁、第 4 條、第 1 項。</p>
	<p>本「<u>  </u>」共有部分總面積計<u>  </u>平方公尺(<u>  </u>坪)。</p>	<p>本社區共有部分總面積計 14,780.19 平方公尺(約 4,471 坪)。</p>	<p>第 4 頁、第 4 條、第 1 項。</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「__」主建物總面積計__平方公尺(__坪)。	二、前款共有部分之權利範圍係依買受主建物加附屬建物面積與主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。本社區區分所有主建物加附屬建物總面積計 32,352.86 平方公尺(約 9,786.74 坪)。	第 4 頁、第 4 條、第 2 項。
六、房地面積誤差及其找補	(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。	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。	第 4 頁、第 5 條、第 1 項。
	(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。	二、依第三條計算之土地面積、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。	第 4 頁、第 5 條、第 2 項。
	(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。	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以上，買方得解除契約；惟土地面積若因重測或地籍清理後發生誤差，則買賣雙方均不互為找補，亦不得主張解除契約。	第 6 頁、第 5 條、第 3 項。

<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>房屋土地買賣總價合計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：</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。(含稅)</p> <p>(一)專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>1. 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整 (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>(二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>(一)車位土地價款計新台幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二)車位房屋價款計新台幣__佰__拾__萬元整。(含稅)</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。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p>賣方應提供第 1 項之保證契約影本予買方。</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履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p><input 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。</p> <p>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p>	<p>第 6 頁、第 6 條之 1。</p>

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-價金信託說明詳如【附件三】

本預售屋將價金交付信託，由臺灣土地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。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另訂之)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。

賣方應提供加入同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

九、主要建材及其廠牌、規格	(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。	一、本建物之主要結構係為鋼筋混凝土（RC）構造，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】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【附件五】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。	第 8 頁、第 10 條、第 1、2 項。
	(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。	三、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。	第 9 頁、第 10 條、第 3 項。
	(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。	四、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。	第 9 頁、第 10 條、第 4 項。
	(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。	五、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。	第 9 頁、第 10 條、第 5 項。
十、開工及取得使用	(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。	一、本案之建築工程應在中華民國一〇六年二月十三日前開工，一一〇年七月一日之前完成主建物、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，其期間不計入前開天數：	第 9 頁、第 11 條、第 1 項



執照期限	<p>但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>取得使用執照。但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：</p> <p>(一) 因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。</p> <p>(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。</p>	第 9 頁、第 11 條、第 1 項第 1、2 次。
	(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。	二、賣方如逾前款期間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，視同賣方違約，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。	第 9 頁、第 11 條、第 2 項
十一、驗收	<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>	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、電話之配管及埋設等一次側位置，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，應通知買方於七日內進行驗收手續。	第 10 頁、第 13 條、第 1 項。
	<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>	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。	第 10 頁、第 13 條、第 2 項。
	<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>	三、第一款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。	第 10 頁、第 13 條、第 3 項。
十二、房地所有權移轉	<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>一、房地所有權移轉登記</p> <p>(一) 房地所有權之移轉，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>	第 11 頁、第 14 條、第 1 項。

<p>登記 期限</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>(二)由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第四十三條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地產所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，不適用本款第一目之約定。</p>	<p>第 11 頁、第 14 條、第 1 項第 1 次。</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>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；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。</p>	<p>第 11 頁、第 14 條、第 2 項。</p>
	<p>(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產所有權移轉登記： 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。</p>	<p>三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產所有權移轉登記： (一) 繳清本契約所定除第十二條交屋保留款以外之自備款、因逾期付款加計之遲延利息。</p>	<p>第 11 頁、第 14 條、第 3 項。</p>
	<p>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>(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(如撥款委託書、銀貸借據、銀貸本票等)，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，應在登記以前全部兌現。</p>	<p>第 11 頁、第 14 條、第 3 項。</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</p>	<p>四、第一款之辦理事項，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</p>	<p>第 11 頁、第 14 條、第 4 項。</p>

	<p>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。</p> <p>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>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>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>一、賣方應於本條第二款約定期限內，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>(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（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。</li> <li>(四) 賣方如未於本條第二款約定期限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但不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。</li> </ol> <p>二、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第四十三條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並領取權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約賣方之通知交屋期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後六個月內通知買方進行交屋。</p>	<p>第 12 頁、第 15 條、第 1、2 項。</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、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物及土地所有權狀、房屋保固書、鑰匙、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，至於本契約則無須返還。	第 12 頁、第 15 條、第 3 項。
	(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、買方應於收到交屋通知起__日內配合辦理交屋手續，__日起賣方不負保管責任，但可歸責賣方時，不在此限。	第 12 頁、第 15 條、第 4 項。
	(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。	買方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。	第 13 頁、第 15 條、第 5 項。
十四、違約之處罰	(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。	賣方違反「建築結構、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。	第 19 頁、第 26 條、第 1 項。
	(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。	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。	第 19 頁、第 26 條、第 2 項。
	(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。	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____（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。	第 19 頁、第 26 條、第 4 項。
	(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。	買方違反有關「逾期付款之處理方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款____（最高不得超過百分之十五）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。	第 19 頁、第 26 條、第 5 項。

	約。		
	(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。	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。但於賣方已開始辦理本約房屋產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房屋產權返還，並移轉登記予賣方，所需費用由違約之一方負擔。	第 19 頁、第 25 條、第 6 項。
<b>不得記載事項</b>			
<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>			