

「一方璞真」 建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：璞真建設股份有限公司

核備日期：109 年 5 月 1 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>本契約書於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱 期間至少五日)，甲方逐條審閱已充分明白本【一方璞真】房地預定買賣契約書 (以下簡稱本約)之合約內容，雙方特於後列簽名表示確認：</p> <p>甲方簽章： 乙方簽章：璞真建設股份有限公司 法定代理人 林廷芳</p>	第 1 頁
二、房地 標示及停 車位規格	<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</p>	<p>第 二 條 房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地坐落： 台北市松山區敦化段二小段 404、405、449-8、449-9、449-10 地 號等五筆土地，面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計 約為 740 平方公尺(223.85 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分 區為住三。</p> <p>二、房屋坐落： 同前述基地內【一方璞真】，甲方購買編號第__戶第__樓 房屋__壹__戶，為主管建築機關核准 108 年 12 月 5 日 108 建字第 0238 號建造執照(建照執照影本如附件一及建照執照附表影本 附件一之一，暨核准之該戶房屋平面圖如附件二)，依台北市土地 使用分區管制規則興建之大樓，總共興建地上十三層、地下四層 之建築物。</p>	第 1 頁、第 2 條

__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。

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，汽車升降機地下室__層平面式停車位。依建築執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。

(二) 車位規格：

平面式大車位：長 550cm，寬 250 cm，高 210cm。

平面式小車位：長 550cm，寬 230 cm，高 210cm。

另含車道及其他必要空間，面積共計__點__平方公尺(約__點__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，依第三款之比例計算之(計算方式如附件五所示)。(建照執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三之一至四)。

(三) 前目停車空間面積占共有部分總面積 41.09%，計 1277.97 平方公尺(約 386.59 坪)。

(四) 甲方購買之停車位屬法定停車位者，其有關事宜悉依「車位分管約定書」(如附件四)之約定處理。

(五) 每車位分配土地持分：1/10000。

三、房地
出售面積
及認定標
準

(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。

(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，包括：

陽臺__平方公尺(__坪)。

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。

第 三 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

本約買賣土地應有持分連同車位之土地持分併同登記，其土地持分面積__點__平方公尺(約__點__坪)應有權利範圍為__ / 10000，計算方式係以主附屬建物面積__點__平方公尺(__點__坪)佔區分所有全部主附屬建物總面積 3115.74 平方公尺(約 942.51 坪)比例計算，詳如附件五第一項土地面積說明。土地面積依地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理所有權移轉登記。

二、房屋面積：

本約買賣建物面積共計__點__平方公尺(約__點__坪)，包含：

(一)專有部分面積：__點__平方公尺(約__點__坪)。

1. 主建物面積：__點__平方公尺(約__點__坪)。

2. 附屬建物面積：__點__平方公尺(約__點__坪)。

內含：(1)陽台面積：__點__平方公尺(約__點__坪)。

中華民國 107 年 1 月 1 日前本案都市更新事業計畫核定實施：

(2)雨遮面積：__點__平方公尺(約__點__坪)。

(二)共有部份面積：__點__平方公尺(約__點__坪)。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例：__ %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

<p>四、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「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__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「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、全部共有部分(未含車位部份)：包含第一至十三層、屋頂突出物及地下一至四層逃生梯、大廳、門廳、警衛室、一般安全梯、供行動不便者使用昇降機、機車昇降機、汽車昇降機、部分車道、消防機房、汗水坑、水箱間、排風機房、排風管道、進風管道、機房(供電信使用)、消防中繼機房、機房(垃圾分類暫置場)、防空避難室兼停車空間、台電配電場所、發電機室、機車停車空間、機房、管委會使用空間、水錶區、電梯機械室、排煙室、儲藏室、屋頂突出物、公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。 本項面積共計：1881.83平方公尺(約554.13 坪)，其權利範圍依買受主建物加附屬建物面積佔全體區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。以上共有部分未包含不具獨立權狀之停車空間。</p> <p>二、以上共有部分之權利範圍、總面積及面積分配說明詳附件五。</p>	<p>第 3 頁、第 4 條</p>
------------------------------	--	--	--------------------

<p>五、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 房地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、本約第三條之房地面積，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，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並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、本約第三條所列之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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)，無息於交屋時一次結清。</p> <p>三、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，甲方得解除契約，乙方則一次無息退還已收價款。</p> <p>四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。</p>	<p>第 4 頁、第 5 條</p>
<p>六、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 契約總價</p> <p>本約房屋土地買賣總價合計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整(購買汽車停車位者含車位價款 佰 拾 萬元整)。</p> <p>雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：</p> <p>一、土地價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 內含汽車停車位價款新台幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>二、房屋價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 (含 5%營業稅)</p> <p>(一)專有部分</p> <p>1. 主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>2. 附屬建物陽臺部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)</p>	<p>第 4 頁、第 6 條</p>

		<p>(二)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(三)車位部分：新台幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>上開價款不受物價運動之影響，而有所增減，如因政府營業稅法變動，致營業稅有所增減，其增減之稅款，於交屋時一次無息結清。</p>	
--	--	---	--

七、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

- 內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託
- 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。
- 其他替代性履約保證方式。
- 價金返還之保證
- 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。
- 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
- 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

- 不動產開發信託
- 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予星展商業銀行股份有限公司（受託機構），興建資金應依工程進度專款專用。簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方，如附件六及六之一。
- 價金返還之保證
- 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。
- 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，但賣方未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，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

第 5 頁、第 7 條

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。

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。

<p>八、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>第十三條 建材設備及其廠牌、規格</p> <p>一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關主要建材、設備及設施等，詳如附件十三「建材設備說明」所載。</p> <p>二、本約買賣建物之公共設施部份，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，乙方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就一樓人行道開放空間、陽台、梯廳兼排煙室、管委會使用空間、公共露臺、各樓層電梯廳、各方向立面材質、屋突一層、屋頂平台、機車停車空間、車道、地下室停車空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。</p> <p>三、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>四、乙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，並由施工單位提供完整之相關檢測報告及證明文件，並將上述相關文件移交管委會保存。</p> <p>五、前項石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)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>六、乙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 10 頁、第 13 條</p>
----------------------	---	--	----------------------

<p>九、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>第十四條 開工及取得使用執照：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本預售屋之建築工程應於民國 109 年 9 月 25 日前開工，並於民國 112 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取得使用執照。但若有下列情事之一者，得順延其期間且不自負任何遲延完工之責任： <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、乙方如果提前完工時，甲方絕無異議，並應依本約第十七條之約定辦理。 三、乙方如逾前述期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款萬分之五單利計算遲延利息付予甲方。若逾期三個月仍未開工或為取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。 	<p>第 11 頁、第 14 條</p>
<p>十、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>第十六條 驗收</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、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，應通知甲方進行驗收手續。 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價款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>第 12 頁、第 16 條</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。

三、有關接通自來水、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。

四、甲方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部分進行點交，公共設施部分，乙方應於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分，約定共用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、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

<p>十一、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>第十七條 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，應於建物所有權第一次登記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，應於建物所有權第一次登記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、乙方違反前兩項之規定，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>四、依本契約書甲方即為所有權登記名義人，為保障雙方權益，乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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抵押權設定有關文件，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本票予賣方。 (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。 <p>五、第一項、第二項之辦理事項，由乙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，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賣方，另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。</p>	<p>第 13 頁、第 17 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>十二、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</p>	<p>第十八條 通知交屋期限</p> <p>一、乙方應於建物所有權第一次登記完成後六個月內，通知甲方進行交屋(依約完成本戶之主建物、附屬建物並接通水、電後)。</p> <p>二、甲方應配合乙方通知辦理交屋，交屋的範圍為該戶之主、附屬建物及停車空間，除房屋有瑕疵，致本約建物不能居住使用或使用困難者外，甲方應於收到交屋通知日起_____日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。否則，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。乙方除得選擇繼續占有本約買賣建物以外，亦得選擇向甲方以書面通知，拋棄對本的買賣建物之占有，並視為已交屋完成；且不論乙方有無拋棄對本的買賣建物之占有，甲方應被視為遲延交屋及遲延付款(如甲方尚有價款未予支付者)，乙方均得請求甲方應給付原定之交屋款、遲延利息或其他款項、費用等及其因遲延付款與交屋而產生之違約金與損害賠償(包含但不限於延遲交屋後所增加之房屋管理費用與稅捐等)。</p>	<p>第 14 頁、第 18 條</p>

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。

三、於交屋時雙方應履行下列各款義務:

(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、乙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甲方。甲方應憑簽具之交屋單, 換領本房屋之鑰匙後, 方可遷入使用, 否則, 不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等, 如有違反者, 視為違約, 乙方並得強制拆除或搬離, 若因而與乙方或其指定人員發生糾紛時, 甲方應負全部法律責任, 決無異議。

五、本契約書之土地持分移轉登記後, 因係共有持分, 依現況不作點交手續。本買賣契約書則無須返還。

六、本建物乙方依約完成所有公設, 乙方得俟本大樓管委會成立後, 另行交付及點收。但於建物所有權第一次登記完成後起算八個月內, 本大樓管理委員會仍未成立或無正當理由拒絕驗收時, 甲方同意視為已驗收。

七、乙方除因法令限制、不可抗力之事由或因甲方違反本約之各項規定或其他不可歸責於乙方之事由外, 如未於建物所有權第一次登記完成後六個月內, 通知甲方進行交屋, 每逾期一日, 乙方應支付甲方已繳價金萬分之五單利計算遲延利息。如遲延逾六個月以上者, 視同乙方違約, 雙方同意依第二十六條違約處罰規定處理。

八、甲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甲方負擔。

<p>十三、保固期限及範圍</p>	<p>(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。</p> <p>(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>第 廿 條 保 固</p> <p>一、本契約的房屋自甲方完成交屋日起，或如可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力之因素外，房屋之主要結構安全（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等），由乙方保固十五年，屋頂、建築物外部防水及建築物外部裝飾材自乙方通知交屋日起保固五年，一樓門廳及各樓層梯廳裝修面飾材(油漆工程除外)，自乙方通知交屋日起保固二年(以上項目惟保固期間之日常清潔維護及保養應由各區分所有權人及管委會共同負責)。</p> <p>二、除上述第一項外之相關公設及其他固定設備(如門窗、粉刷、地磚等)由乙方負責保固壹年，乙方並應於交屋時出具房屋保固紀錄卡予甲方作為憑證。但如燈泡等耗材，則視各用戶使用時間長短，其壽命不一，乙方不負保固之責。由甲方自行裝修部分，乙方亦不承擔保固之責。</p> <p>三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>四、其它因天災、事變或不可歸責於乙方等之事由，或因甲方自行增建、變更、裝修，或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。</p>	<p>第 16 頁、第 20 條</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>第廿六條 違約處罰</p> <p>一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照」之規定者，甲方得解除本契約。</p> <p>二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。</p> <p>三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款約定」之規定者，乙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。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。本約買賣標的物無條件由乙方處理，甲方不得異議。且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於甲方名義時，乙方得使用甲方之印章及其資料證件，逕行以甲方名義撤銷申報，或需甲方無條件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之第三人，其費用全部由甲方負擔。</p> <p>五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p> <p>六、倘因天災、政府法令變更、不可抗力或不可歸責於乙方之事由，以致使乙方不能交付房屋時，雙方同意解除本契約，乙方應將甲方所繳價款無息返還與甲方。雙方均不得為其他請求。</p>	<p>第 20 頁、第 26 條</p>
-----------------	---	---	----------------------

不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 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。
- 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。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 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。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。