

「玖原青·青心區」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：玖祐建設有限公司

核備日期：109 年 1 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	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【玖原青·青心區】土地預定買賣事宜，雙方同意簽定『土地預定買賣契約書』，本契約簽定前已於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），買方於簽定本約時已完全了解本契約之內容及其權利與義務規範，並確認廣告銷售事項，未違背平等互惠與公平原則。 買方：_____（簽章） 賣方：<u>王真真</u>_____（簽章） 茲為【玖原青·青心區】房屋預定買賣事宜，雙方同意簽定『房屋預定買賣契約書』，本契約簽定前已於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），買方於簽定本約時已完全了解本契約之內容及其權利與義務規範，並確認廣告銷售事項，未違背平等互惠與公平原則。 買方：_____（簽章） 賣方：<u>玖祐建設有限公司</u>（簽章）	土地契約第 1 頁。 房屋契約第 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。	第一條：廣告之效力 賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及所記載之基地位置圖、座落基地之地籍圖，為契約之一部份。 第一條：廣告之效力 賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及所記載之建材設備表、房屋及車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份。	土地契約第1頁、第1條。 房屋契約第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： 1. 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	第二條：土地標示 一、基地座落：臺北市文山區萬慶段二小段812地號，使用分區為都市計畫區內第三種住宅區，228平方公尺(約68.97坪)。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、前述土地係為主管機關核准104年2月16日建字第0040號建造執照之基地。 第二條：房屋標示 房屋座落： 臺北市文山區萬慶段二小段812地號，按照臺北市政府工務局核發之建造執照及核准圖說，在前述地號內土地興建地下一層、地上七層之住宅大樓。建造執照為主管建築機關核准104年2月16日建字第0040號(附件一)。	土地契約第1頁、第2條。 房屋契約第1頁、第2條、第3條。

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。

第三條：房屋買賣標示及停車位性質、位置、型式、編號、規格

一、買方購買房屋標示：買方承購編號_____戶_____樓房屋，共計_____戶（以下簡稱本約房屋），其建築執照房屋平面圖影本如附件二。

二、買方購買之汽車停車位如下表所示，該停車位☐有☒無獨立權狀，共_____位，其建造執照汽車停車空間平面圖

影本如附件三。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，依第四條第二項第一款之比例計算之。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。

車位型式	車位性質	車位規格 【長】×【寬】×【高】 單位:公尺	停車位編號	每個車位停車空間面積 (車位、部分車道及其他必要空間)	
				m ²	坪
機械升降車位	☐ 自設 ☐ 法定	4.9×2.05×1.85	地下壹層 號	27.2	8.22

三、(一)停車空間面積占共有部分總面積比例：5.802 %。

(二)計算式：468.8 × 5.802 % = 27.2 m²。

		四、任何一方不得執汽車停車位本身實際長寬面積、淨高與依權利範圍換算成面積不符為由，向他方要求增、減價金與更換停車位位置及編號。平面式汽車停車位之長寬尺寸其誤差在百分之二以下且長度誤差未逾十公分、寬度誤差未逾五公分、高度誤差未逾五公分，都視為符合規格。大樓建照核准之停車位編號、數量若有變動，則以使用執照取得之數量及編號為準，但買方購買之停車位位置及尺寸不得變動，買方對此同意且知悉並無異議。買方充分認知如買方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，買方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等。 五、停車位價款之找補，雙方同意停車位係以達成一般停車使用為準，若停車位竣工規格之尺寸產生誤差逾本條第四項規定時，買方得就減少部分請求減少價金。若有誤差，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，以車位價款除以車位面積所計算之單價計算找補，無息於交屋時一次結清。	
--	--	--	--

四、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，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__%。 (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：土地出售面積及認定標準 一、買方所購買座落上開土地上興建之【玖原青·青心區】 建物____戶____樓其土地權利範圍：拾萬分 之____，土地持分面積____平方公尺 (____坪)。 二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應 依第四條規定互為找補。 三、應有權利範圍之計算方式以地政機關核發建物測量成果圖 之該戶主建物加附屬建物面積____平方公尺 (____坪)占全區主建物加附屬建物總面積 601.54平方公尺(181.97坪)比例計算該戶之權利範圍。	土地契約第1 頁、第3條。 房屋契約第5 頁、第7條。
-------------------------------------	--	---	--

		第七條：房屋出售面積單價及認定標準 一、房屋面積與房屋出售面積單價及認定標準： <table><tr><th>項目</th><th>平方公尺</th><th>坪</th><th>單價/坪 (萬元)</th><th>總價 (萬元)</th></tr><tr><td>(一)主建物面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">(二)附屬建物面積 (本案於107年1月1日前已申請建造執造，雨遮可登記)</td><td>陽台</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>雨遮</td><td></td><td rowspan="2">除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>屋簷</td><td></td></tr><tr><td>專有部分面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>(一)(二)合計</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>(三)共有部分面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>房屋總面積</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>房屋總價款</td><td colspan="4">新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整</td></tr><tr><td colspan="5">(四)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約：_____%</td></tr></table> 二、上表所列面積與地政機關登記面積若有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。	項目	平方公尺	坪	單價/坪 (萬元)	總價 (萬元)	(一)主建物面積					(二)附屬建物面積 (本案於107年1月1日前已申請建造執造，雨遮可登記)	陽台				雨遮		除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。		屋簷		專有部分面積					(一)(二)合計					(三)共有部分面積					房屋總面積					房屋總價款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整				(四)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約：_____%					
項目	平方公尺	坪	單價/坪 (萬元)	總價 (萬元)																																																		
(一)主建物面積																																																						
(二)附屬建物面積 (本案於107年1月1日前已申請建造執造，雨遮可登記)	陽台																																																					
	雨遮		除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。																																																			
	屋簷																																																					
專有部分面積																																																						
(一)(二)合計																																																						
(三)共有部分面積																																																						
房屋總面積																																																						
房屋總價款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整																																																					
(四)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約：_____%																																																						
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	(一)共有部分除法定停車位另計外，係指☐門廳☐走道☐樓梯間☐電梯間☐電梯機房☐電氣室☐機械室☐管理室☐受電室☐幫浦室☐配電室☐水箱☐蓄水池☐儲藏室☐防空避難室(未兼作停車使用)☐屋頂突出物☐健身房☐交誼室☐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「____」共有部分總面積計____平方公尺(____坪)。 (二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物	第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 本案建物共有部分區分為一個共有部分，項目說明如下： 一、共有部分依法令規定應列入之項目包含： 一層：無障礙樓梯兼安全梯、無障礙汽車停車空間、升降機供無障礙使用、全自動停車設備、公共門廳、梯廳；二層至七層：梯廳、升降機供無障礙使用、無障礙樓梯兼安全梯、雨遮；屋突一層至屋突三層：梯廳、升降機供無障礙使用、無障礙樓梯兼安全梯、樓梯間、水	房屋契約第3頁、第4條。																																																			

	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)。	表室、屋頂水箱、電梯機房；地下一層：機房、電信機房、水箱、防空避難室、升降機供無障礙使用、梯廳、台電管道間、停車設備空間(汽車停車位1號至7號)，汽車停車位之停車空間及其他必要空間，依汽車規格大小比例持分計算。 二、前項共有部分(含車位共有部分)總面積共計： <u>468.8</u>平方公尺(約<u>141.81</u>坪)。 本案公設不含車位之共有部分權利範圍係依本買受之主建物加附屬建物(不含地下各樓層)面積，與本棟大樓全部之主建物加附屬建物(不含地下各樓層)總面積之比例而為計算。其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。本案主建物加附屬建物總面積計 601.54 平方公尺(約 181.97 坪)。 (一)本案車位之共有部分係指一層全自動停車設備空間及地下一層停車空間之面積總和 211.55 平方公尺(63.99 坪)扣除地下一層共同使用部分、B1 防空避難室面積共 21.15 平方公尺(6.4 坪)之剩餘空間面積合計 190.4 平方公尺(57.6 坪)，由購買停車位者持分共有，前述共有部分(車位)之權利範圍係依汽車位規格比例持分計算，機械車位係以組為計算數量之標準。停車空間面積站共有部分總面積比例：$190.4/468.8=40\%$ 三、共有部分分擔之面積，倘因設計變更或共用設備位置調整或登記相關法令變更，致使面積有所增減，賣方應重新分算辦理登記，登記坪數(不含車位共有部分)若有誤差依本約第五條面積誤差找補約定處理。	
--	---	---	--

六、房地面積誤差及其價款找補	(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。 (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。 (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。	第 四 條：土地面積誤差及其價款找補 土地面積如有誤差，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，以土地價款除以各面積所計算之單價，無息於交屋時一次結清。如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。 第 五 條：房屋面積誤差及價款找補 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。雙方同意該部分仍列入買賣範圍內。 二、本房屋主建物或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，應依本約第七條所示項目及單價為依據，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該項面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。 三、本房屋主建物或房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。	土地契約第 2 頁、第 4 條。 房屋契約第 4 頁、第 5 條。
七、契約總價	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。	第 五 條：土地價款 一、本契約土地總價款合計為 新台幣____仟____佰____拾____萬元整 二、上列總價款無論物價波動或任何因素，買賣雙方均不得要求增減價款。	土地契約第 2 頁、第 5 條。 房屋契約第 4 頁、第 6 條。

	(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。	第六條:契約總價 本契約總價款合計(含營業稅)為 新臺幣____仟____佰____拾____萬元整 一、房屋價款(含營業稅)為 新臺幣____仟____佰____拾____萬元整 二、停車位總價款(含營業稅)為 新臺幣____佰____拾____萬元整	
八、履約保證機制	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	三、履約擔保機制 (一)本預售屋應辦理履約擔保,履約擔保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。又簽定本契約時,賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 ☐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。	土地契約第3頁、第6條、第3項、第1款。 房屋契約第5頁、第8條、第3項、第1款。

	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。	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。 ☐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。	
--	--	---	--

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。 (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)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)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。	第十條：建築主要結構、建材設備 一、本大廈建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造，有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如（附件八）。 二、本預售屋施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣及本契約（附件八）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。賣方保證建造本預售屋之材料不含有損害建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)，或未經處理之海砂等材料或其他類似物(賣方於交屋後將混凝土、鋼筋供應商依法出具之氣離子含量及無輻射鋼筋檢驗報告交予管理委員會)。前述石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管機關所訂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。 三、賣方如有違反前兩項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。	房屋契約第9頁、第10條。
----------------------	--	--	----------------------

十、開工及取得使用執照期限	(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： 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。 (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。	第十一條：開工及完工期限 一、本預售屋之建築工程已於民國105年1月12日完成申報開工，並於民國110年2月14日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，向建築主管機關取得使用執照。但有下列情事之一者，其期間不計入前施工天數，得順延其期間： (一) 因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工之停工期間。 (二) 因政府法令規定或其他非可歸責於賣方之事由發生時之影響期間。 二、賣方如於前款期限未開工或未取得使用執照者，依第廿一條違約之處罰規定處理。	房屋契約第 9 頁、第 11 條。
----------------------	--	--	--------------------------

十一、驗收	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。 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。	第十四條：驗收及通知交屋期限 一、賣方依約完成本戶主建物、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，買方就本契約所載之房屋主張有瑕疵者，得載明於驗收單要求賣方限期修繕（不含共用部分）；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五做為交屋保留款，於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 二、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。	房屋契約第 11 頁、第 14 條、第 1 項、第 2 項。
--------------	---	---	---------------------------------------

十二、房地所有權移轉登記期限	(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。 (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。 (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。 (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。 (五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理	第七條：土地產權登記期限 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。 二、賣方違反前項之規定，致增生各項稅費或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔，如因此損及買方權益，賣方應負損害賠償之責任。 三、買方應於賣方辦理土地產權移轉登記前履行下列義務： （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。但買方於房地移轉登記前已依約完成驗收手續，應繳清交屋保留款予賣方。 （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，並於領取使用執照後，依賣方通知繳款時，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）本項第一、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。	土地契約第4頁、第7條。 房屋契約第10頁、第13條。
-----------------------	--	---	---

	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。	四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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。 五、買方如於賣方通知之日起一個月內未履行本條第三項之義務，並經賣方以存證信函限期催辦後七日內仍未履行義務者，雙方同意依第十四條違約之處罰規定處理。 第十三條：房屋產權登記期限 一、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。 二、賣方違反前項之規定，致增生各項稅費或罰鍰（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。 三、買方應於賣方辦理房地所有權移轉登記前，履行下列義務： （一）依本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全部款項及逾期加付之遲延利	
--	--	--	--

		息。但買方於房地移轉登記前已依約完成驗收手續，應繳清交屋保留款予賣方。 (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，並於領取使用執照後，依賣方通知繳款時，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。 四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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，致增生各項稅費或罰鍰（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。	
--	--	--	--

		五、買方如於賣方通知之日起一個月內未履行本條第三項之義務，並經賣方以存證信函限期催辦後七日內仍未履行義務者，雙方同意依<u>第廿一條</u>違約之處罰規定處理。」 六、買方經賣方通知繳交相關之預收管理費後，應預繳本大樓各項公共管理維護費用六個月（包含服務人員薪資、清潔維護費、垃圾清運費、設備維護費、公共水電費等），以本房屋每坪150元/月、平面式汽車停車位每位800元/月、機械式汽車停車位每位1200元/月、機車停車位每位200元/月計算之管理基金，所預收之管理基金將作為管委會成立前本大樓公共費用支出之用，剩餘部分於管委會成立後移交管委會作為公共基金。」	
十三、通知交屋期限	(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： 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。 (二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權	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。逾期則視同買方已驗收完成。賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於產權交付前雙方應履行下列各款義務： (一)賣方應給付因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 (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。 (三)買方繳清所有應付未付款(含交屋保留款)予賣方，並完成一切驗屋及交屋手續。	房屋契約第 12 頁、第 14 條、第 3 項至第 8 項。

	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。	(四)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。 四、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。 五、買方未完成交屋手續前，不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若買方擅自遷入裝修或搬運物品，則以違約論，賣方得強制驅離買方。買方若因此受有損失，賣方不負損害賠償責任。因買方擅入本戶房屋所致賣方之一切損害（包括賣方之訴訟費、律師費等）皆由買方負責賠償。 六、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入（亦不論收費單據上所載之繳款人是否為買方），即應負擔本戶水電費、公共使用由全體分擔之公共費用（包括水電費、民生垃圾清運費及物業管理費用等）。 雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。。」 八、買方同意台電受電室、電錶及受電箱室、電信機房、水箱、天然瓦斯管路及錶位之位置及大小，賣方保有配合電力公司、電信公司、自來水公司及天然瓦斯公司調整之權利。。」	
--	--	--	--

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。 (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。 (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。 (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。 (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。	第十四條：違約之處罰 一、賣方違反第十二條規定者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將已收之土地價款全部退還買方外，並應賠償按土地總價款百分之____ (不得低於15%)計算之違約金，如有遲延利息應一併退還。但該賠償之違約金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 二、買方違反第六條第一項、第二項、第七條第五項、第八條第二項、第三項及附件二，賣方得解除本契約。解約時賣方得沒收依土地總價款百分之____ (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。若已辦理產權移轉登記相關程序，則買方同意辦理所有權利轉回或撤銷。 三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。 第廿一條：違約之處罰 一、賣方違反第十條、第十一條、第二十條第一項款規定者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將已收之房屋價款全部退還買方，並應賠償按房屋總價款百分之 (不得低於15%)計算之違約金，如有遲延利息應一併退還。但該賠償之違約金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。	土地契約第 10 頁、第 14 條。 房地契約第 18 頁、第 21 條。
-----------------	---	---	---

		二、買方違反第八條第一項、第二項、第十三條第五項、第十六條第二項、第三項及附件五之規定者，賣方均得解除本契約。解約時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。若已辦理產權移轉登記相關程序，則買方同意辦理所有權利轉回或撤銷。 三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。 四、賣方如逾約定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萬分之五單利計算遲延利息予買方，若逾三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約。	
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。			