

「松德長虹」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：長虹建設股份有限公司

核備日期：109 年 5 月 12 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>茲為【松德長虹】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約書於簽訂前經買方至少攜回審閱五天以上(違反規定者，其條款不構成契約內容，但買方得主張仍構成契約內容。)，有關契約內所有條款及雙方權利義務應屬範圍，業經雙方溝通後，買方已充分瞭解並同意本契約符合公平、誠信原則，買方確認無異議訂定條款如下，以茲共同遵守。</p> <p style="text-align: center;">契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日</p> <p style="text-align: center;">買方簽章： 賣方簽章：長虹建設股份有限公司</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>第二條：房地標示</p> <p>一、土地坐落： 買方按實際購買之位置及樓層應有部分登記土地持分，持分土地坐落於台北市信義區永春段二小段15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25-1、28、32、33、36、37、38、51地</p>	第 1 頁、第 2 條

(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。

號等18筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，本基地總面積約2,045平方公尺(買賣雙方無條件同意地號及基地使用總面積如騰寫有誤差時，則以核准之建造執照為準)，使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【松德長虹】(以下簡稱本案)買方同意購買編號__棟第__樓房屋__戶，建造執照為台北市都發局核發108建字第0216號(建造執照影本如附件九)。

三、車位位置：

(1)買方購買之汽車停車位

有無獨立權狀，屬

自設停車位，位於本建物地下第__層平面式停車位，編號第__號共__位。

法定停車位，位於本建物地下第__層平面式停車位，編號第__號共__位。

(自設或法定之規定詳附件五所載)

其使用面積為地下室至肆層停車場總面積扣除地下室各層公共設施面積(如本約第四條所載)後按車位數個別持分，停車空間佔共有部分總面積之比例__%。

(各層平面圖及停車位空間詳附件八)。

買方所購停車位之面積(含車道及其他必要空間)共計約__平方公尺(__坪)。

(2)地下室層所有機車、自行車停車位不另計價，全數點交管委會分配之。

(3)平面大汽車位每個尺寸長約600CM、寬約250CM、高約210CM；平面標準車位每個尺寸長約575CM、寬約225CM、高約210CM；無障礙車位每個尺寸長約600CM、寬約350CM、高約210CM。(含標示線、結構體粉刷厚度、天花板管路及地

		<p>坪鋪面施作之高度)，車位規格依實際現況為準；上述所載平面式汽車停車位之尺寸其誤差在百分之二以內，視為符合契約規格。</p> <p>(4)賣方所規劃之大汽車位或標準車位均按台北市政府都發局核發之圖說施作，買方不得因停車位格之高低或大小、停車是否方便而提出任何異議或主張。</p> <p>(5)買方已明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定，須留設排風機、消防設備、發電機及汗水排水管等相關設備，買方不得對上述設施(備)提出任何異議或主張。</p> <p>(6)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>三、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，包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>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__%。</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：房地出售面積及認定標準、契約總價</p> <p>一、本約買賣建物銷售面積係根據台北市政府都發局核發之建造執 照圖，並依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案申請當時 之地政登記規則等法規及本約條款等規定計算而得。</p> <p>二、本建物地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設 置，買賣雙方同意其汽車停車位之產權登記持分面積應以地政 機關登記為準，車位登記面積多寡與車位之位置、數量及價款 無關。</p> <p>三、土地持分產權： 買方購買本戶其土地持分面積：____平方公尺 (____坪)，應有土地權利範圍為：壹拾萬分 之____，計算方式係以地政機關核發建物測量成果 圖之主要建物面積：____平方公尺(____坪) 與區分所有全部主建物總面積：8300.67平方公尺(約2510.95 坪)比例計算持分乘以扣除停車位土地持分之剩餘土地持分。買</p>	<p>第3頁、第3 條</p>
-------------------------------------	--	--	---------------------

賣雙方並同意所價購之地下室壹至肆層汽車停車位，不論平式大車位或標準停車位之土地每位持分均為10/100,000。本土地如因分割、合併或地籍圖重測時，則依新地號、新面積及上述計算基礎，重新計算各戶土地持分辦理產權登記。

四、本契約房地買賣總價共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，內含停車位價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，其中分土地與房屋價款各如下：

1、土地價款：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

2、房屋價款：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

(以上價款含營業稅在內)。

專有部分：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物部分：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(除陽台外，其餘附屬建物項目不得列入買賣價格)

(3)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

五、房屋登記面積：

買賣總面積共計約 平方公尺(坪)，

專有部分，面積計 平方公尺(坪)。

其中已包含：

1、主建物面積： 平方公尺(坪)。

2、附屬建物面積：

■ 陽台： 平方公尺(坪)。

■ 中華民國107年1月1日前已申請都市更新，其

雨遮： 平方公尺(坪)。

3、共有部分： 平方公尺(坪)。

(即本約第四條所載)

4、主建物面積占本房屋登記總面積之比例約 %。

六、買賣雙方同意共用部分面積明細如本約第四條所載。

七、賣方如依現行法令辦理變更，倘本條第五項之房屋銷售與總登記面積有異動時，買賣雙方同意按本約第五條辦理找補。

<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：共用部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、壹樓之社區大廳及門廊、公共梯廳、排煙室、公共樓梯間、電梯間、管理員室、公共管道間、自行車位。 二、貳樓之樓梯間、電梯間、公共管道間。 三、參至貳拾貳樓之公共梯廳、梯廳兼排煙室、樓梯間、電梯間、公共管道間。 四、地下室壹層之公共梯間、梯廳兼排煙室、樓梯間、電梯間、電錶室、台電配電場所、防災中心、防空避難室兼停車空間、緊急發電機房、垃圾處理室、排氣機房、機車停車空間、汽(機)車停車空間之部分共用車道、公共管道間、配電盤室、暫停車位。 五、地下室貳層之公共梯間、樓梯間、電梯間、進氣機房、排風機房、電信機房、電梯機坑、汽車停車空間之部分共用車道、公共管道間。 六、地下室參層之公共梯間、樓梯間、電梯間、進氣機房、排風機房、汽車停車空間之部分共用車道、公共管道間。 七、地下室肆層之公共梯間、樓梯間、電梯間、水箱、進氣機房、排風機房、消防泵浦機房、中繼水箱、汽車停車空間之部分共用車道、公共管道間。 八、屋突壹、貳、參層之公共梯間、樓梯間、電梯間、公共管道間、中繼機房、屋頂平台、機械室、消防水箱、水箱、電梯機械室、及有頂蓋部分。 <p>此外依法令應列入共同部份面積之項目皆屬之。</p>	<p>第5頁、第4條</p>
------------------------------	--	--	----------------

		<p>前款共有部分總面積4845.30平方公尺(約1465.70坪)，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。</p> <p>本建物總面積計14994.49平方公尺(約4535.83坪)。</p> <p>其面積係以共有部分總面積4845.30平方公尺乘以該權利範圍而為計算。</p>	
五、房地面積誤差及其價款找補	<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：房屋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、雙方買賣之房屋，其面積以地政機關登記完竣之總面積為準，本約第三條所載買賣房地總面積(不含車位面積)與地政機關實際登記之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、陽台、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(不含車位價款及面積)，無息於交屋時相互找補。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，買方得解除契約。</p>	第6頁、第5條
六、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>第三條：房地出售面積及認定標準、契約總價</p>	第4頁、第3條

	<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>四、本契約房地買賣總價共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，內含停車位價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，其中分土地與房屋價款各如下：</p> <p>1、土地價款：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>2、房屋價款：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(以上價款含營業稅在內)。</p> <p>專有部分：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(1)主建物部分：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(2)附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(除陽台外，其餘附屬建物項目不得列入買賣價格)</p> <p>(3)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p>	
<p>七、履約擔保機制</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>第六條：履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一(即標示者)處理：</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>	<p>第6頁、第6條</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。

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○○銀行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宏林營造廠股份有限公司（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，買方可持本買賣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建築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，買方持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請共同完成本建案後交屋，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>第十二條：建築主要結構、主要建材及其規格</p> <p>一、本契約房地所屬之建築構造（主要結構）係採用SC造，其規格悉依主管建築機關核准建造執照之圖說為準施工。樓層之規劃為地下肆層、地上貳拾貳樓。壹樓高度為四點二公尺；貳至貳拾貳樓之高度各為三點六公尺；地下壹層之高度為四公尺；地下貳層、地下肆層之高度各為三點一公尺；（按樓層高度之計算為本層結構地板面至其上層結構地板面之高度）；倘若上述樓</p>	<p>第 9 頁、第 12 條</p>
----------------------	---	---	---------------------

- 層高度標示錯誤買賣雙方無條件同意以都發局核准之建築圖面所標示高度為準。但其淨高度則須扣除水、電、管路（含消防、抽排風管路等）、樑（含樓板）及地坪鋪面施作之高度。
- 二、建築物不得突出法定之建築線、牆面線或基地地線；其勘驗尺寸及竣工尺寸應合於下之容許誤差：
- 1、建築物各層樓地板面積誤差百分之三以下，且未逾三平方公尺。其他各部分尺寸誤差百分之二以下，且未逾十公分。
 - 2、建築物總高度誤差在百分之一以下，且未逾三十公分，各樓層高度差在百分之三以下，且未逾十公分。
- 三、有關主要建材設備及其規格或等級詳如附件二〔施工建材與設備說明〕。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。
- 四、有關本契約房地之主要建材及設備於銷售時所出示之參考文件及說明、圖片、資料或有關樣品屋、展示空間、擺設佈置、本建物之廣告及展示內容或任何口頭陳述，倘有說明或抄謄錯誤與本約附件二之「施工建材與設備說明」差異時，買賣雙方無條件同意仍應以本契約附件二所定之「施工建材與設備說明」為準，買賣雙方絕不提出任何異議或主張。
- 五、本契約房地之施工標準悉依台北市政府都發局核准之工程圖樣及本約附件二〔施工建材與設備說明〕施工，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，且應於交屋時載明於房屋保固證明書予買方作為憑證。

<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>第十三條：開工及完工最後期限</p> <ol style="list-style-type: none">一、本契約房地之建築工程應於民國109年09月11日前開工，民國115年09月11日以前完成主建物、附屬建物（不含二次工程）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：<ol style="list-style-type: none">(1)因天災（含中央氣象局所頒佈颱風天）地變或戰爭、突發事件等人力不可抗力之事由，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、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未實際開、完工者，即視同賣方違約，賣方同意買方依本約第廿三條第一項約定之違約罰則處理。三、買方同意在公設〔含本約附件六所列之二次工程及設施(備)〕未點交給管理委員會或管理負責人（住戶代表）前不得拒絕交屋或要求賣方對於公設之瑕疵修繕，亦不得以公設未點交或公設之瑕疵而保留應繳給賣方之任何款項。	<p>第 11 頁、第 13 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：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(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。</p>	<p>第十七條：交付不動產及相關文件之條件及期限</p> <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，並繼續完成水、電、天然瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、廣告圖說所示必要之公共設施後，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> <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：</p> <p>(1)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(2)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買方負擔。並於使用執照取得後六個月內通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：</p>	<p>第 15 頁、第 14 條</p>
-------------	--	---	----------------------

<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>第十五條：房地產權登記期限</p> <p>一、房地產權登記：申報移轉價格，土地移轉現值依訂立土地及建築改良物移轉契約書申報日當時之公告現值為準，房屋移轉現值以申請當年度房屋評定現值為準。且買方即為產權移轉登記名義人，非經賣方同意不得更換為他人，若賣方同意更換者，則按本約第廿條轉售條件辦理。但本案須配合臺北市政府都更處規定都更作業進度，完成測量、釐正圖冊等作業程序後，辦理建物所有權第一次總登記完成後或最遲於交屋前備妥文件中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、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或遭受罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時賣方並應負損害賠償責任。</p> <p>三、買方於賣方房地產權移轉登記前應完成履行下列義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)繳清本契約所定之自備款、因逾期付款加計之遲延利息及變更工程所增價款與相關費用。 (2)提出合於本銷售屋辦理產權登記及貸款有關文件，辦妥貸款對保手續，預繳第廿一條買方應負擔之各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票與賣方。 (3)上項應付之費用如以票據支付，應在提出移轉登記以前全部兌現。 	<p>第 13 頁、第 15、16 條</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。

第十六條：產權登記

買方承購房地之產權移轉，除另有約定依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內辦理移轉登記及銀行貸款抵押權設定事項，由賣方指定土地登記專業代理人統籌辦理之；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及買方提出之證件不符需補正時，買方應於賣方或承辦代理人通知日起七日內提供，否則因買方之延誤或怠於配合協辦，致各項稅費增加或遭受罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方並應負損害賠償責任。但本案須配合臺北市政府都更處規定都更作業進度，完成測量、釐正圖冊等作業程序後，辦理建物所有權第一次總登記完成後或最遲於交屋前備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

<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：交付不動產及相關文件之條件及期限</p> <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，並繼續完成水、電、天然瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、廣告圖說所示必要之公共設施後，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> <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：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。 (2)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買方負擔。並於使用執照取得後六個月內通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務： <ol style="list-style-type: none"> (一)賣方付清因遲延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)賣方保證本房屋土地於點交時產權清楚，不得使買方權益受損。 (四)雙方就本契約房屋進行驗收時，賣方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於驗收單上，要求賣方限期負責完成修繕，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（雙方有權再行協商）；除有重 	<p>第 15 頁、第 17 條</p>
------------------	---	---	----------------------

		<p>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>(五)買方需繳清本契約所有之應付未付款(含其遲延利息、賣方代繳之稅費)及完成一切交屋手續。</p> <p>(六)本條第一項有關達成天然瓦斯之可接通狀態，倘依本約建材設備說明不予設置者，不在此限。</p> <p>(七)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> <p>二、為保障雙方之權益，買方交屋時所開立非現金之票據，於票據未獲兌現前，此期間所衍生之利息差額由買方負擔，並應對該票據負背書之責，買方亦須將房地之產權設定抵押權給賣方(全部設定費用及代書費由買方支付)，而房地之所有權狀亦同意由賣方保管，直至買方所開立之票據兌現為止，買方不得有異議。</p> <p>三、買方應於收到交屋通知單起 日內配合辦理交屋手續，否則賣方不負房地保管責任，並視同買方自動完成交屋。</p> <p>四、買方未全部履行前二項義務之前，其房地之管理使用權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定遷入本戶時視同買方違約，倘因而衍生民、刑事責任，悉由買方全數負責。</p> <p>五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將房地產權狀、房屋保固書、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，並掣給交屋單，俾便買方至工地領取鎖匙接管房屋，完成交屋手續，本契約書則無需返還。</p> <p>六、買方同意於通知之交屋日三十日後，不論是否遷入即應負擔本戶水、電、瓦斯費，另瓦斯裝鍊費用及保證金亦由買方負擔。</p>	
--	--	--	--

<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>第十八條：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未辦理交屋時，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）之結構安全負責保固十五年，固定建材設備及裝修部分〔如機電設施（備）、門窗、粉刷、砂利康及滲漏水等〕負責保固二年，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，但若係因買方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等非可歸責於賣方因素之毀損者，不在此限。</p> <p>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>二、以下事項不列入保固範圍內：</p> <ol style="list-style-type: none">(1)買方自行變更、加建之部份。(2)買方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。(3)買方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。(4)買方不當使用或遭不明及故意破壞者。(5)買方未善盡各項設施（備）定期維護、保養之責。(6)植栽、玻璃製品、蓄電池及其他依常情可歸類為消耗品者。(7)天然災害（如颱風、地震…）、戰爭或突發事件破壞或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。 <p>三、賣方對於公共設施(備)之保固責任自通知交屋日起算並按本條之約定辦理，且保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。</p>	<p>第 17 頁、第 18 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>第廿三條：違約之罰則</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、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。</p> <p>五、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。</p>	<p>第 22 頁、第 23 條</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>			

