

「和歌誠美」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：誠美建築開發股份有限公司

核備日期：109 年 11 月 26 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【和歌誠美】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)，房屋(車位)預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，甲方有契約審閱權利，本契約於中華民國__年__月__日，經甲方攜回審閱__日(契約審閱期至少5日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守： 甲方簽章： 乙方簽章：	土地契約書第 1 頁 建物契約書第 1 頁

<p>二、房地標示及停車位規格</p>	<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__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>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。</p>	<p>第二條 買賣標的及權利範圍</p> <p>一、土地坐落： 台北市中山區中山段一小段 533、534、535、536、537、542、543、544 地號等八筆土地，面積共計 996 平方公尺(約 301.29 坪，以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內商四特(商三)。</p> <p>二、房屋坐落： 甲方購買同前述基地內建物編號為____戶____樓房屋(含地下室第__層編號第__號汽車停車位等，共計__位)所應有之土地所有權持分台北市核准 109 建字第 0101 號建造執照，核准日期為民國 109 年 05 月 12 日，預定興建地上十五層、地下四層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓建物名為【和歌誠美】。</p> <p>三、土地買賣持分面積及計算標準 本契約買賣土地權利範圍為持分上開基地 200000 分之__，土地持分面積__點__平方公尺(約__點__坪)。權利範圍 係依買受主建物面積____平方公尺(____坪)與主建物總面積 5600.08 平方公尺(1694.15 坪)之比例而為計算。甲方所購之汽車停車位，按臺北市地政局 108 年 11 月 01 日北市地登字第 1086027982 號函及法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函釋，汽車停車位屬於共有部分約定取得專用權無從主張分配基地權利範圍。土地面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理產權登記。</p>	<p>土地契約書第 1 頁、第 2 條 建物契約書第 1 頁、第 2 條</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。

第二條 買賣標的及權利範圍

一、土地坐落：

台北市中山區中山段一小段 533、534、535、536、537、542、543、544 地號等八筆土地，面積共計 996 平方公尺（約 301.29 坪，以下簡稱本基地），使用分區為都市計畫內商四特(商三)。

二、房屋坐落：

同前述基地內為台北市政府核准 109 建字第 0101 號建造執照，核准日期為民國 109 年 05 月 12 日。預定興建地上一樓為一般零售業，二至十五樓為集合住宅、地下四層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓建物名為【和歌誠美】。

本契約買賣建物編號為_____戶_____樓(以下簡稱本房屋)(房屋平面圖如附件一)。本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算，共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

(一) 專有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2. 附屬建物陽台面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %。

(四) 本款所列面積與日後地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本契約第四條規定處理。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 本大樓設置無獨立權狀之平面式汽車停車位共 53 位，行動不便車位 2 位及無獨立權狀機械車位 14 位。1F 至 B2 採雙車道，B2 至 B4 採單車道雙向管制出入。

甲方購買之停車位為：

樓層	型式	編號	車位種類	建築執照標示尺寸 (寬*長*高)
<input type="checkbox"/> 地下一層	<input type="checkbox"/> 坡道 平面 車位	_____號	<input type="checkbox"/> 自行增設 停車空間	<input type="checkbox"/> 2.0M*6.0M*2.1M (另含 1.5M 共用之上下車 空間)
<input type="checkbox"/> 地下二層				<input type="checkbox"/> 2.5M*5.5M*2.1M
<input type="checkbox"/> 地下三層	<input type="checkbox"/> 坡道 機械 車位		<input type="checkbox"/> 法定停車位	<input type="checkbox"/> 1.9M*4.8M*1.8M(上層)
<input type="checkbox"/> 地下四層				<input type="checkbox"/> 1.9M*4.8M*1.8M(下層)

另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)(汽車停車空間平面圖如〈附件二〉)實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。

(二) 本大樓汽車停車空間為總面積 1949.53 平方公尺占共有部分總面積 5003.46 平方公尺之比例為二十萬分之 73930。個別車位持分面積應按車位數量、型式種類、車位大小等因素其比例計算之。

行動不便汽車停車位面積=1454/200000*5003.46 平方公尺。

平面式大汽車停車位面積=1176/200000*5003.46 平方公尺。

		<p><input type="checkbox"/>機械式汽車停車位面積=621/200000*5003.46 平方公尺。</p> <p>(三) 停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之一以下且長、寬、高未逾五公分，視為符合規定。</p> <p>(四) 機械式汽車停車位載重限制為 2,000 kg。</p> <p>(五) 甲方所承購之汽車停車位無獨立權狀(包含法定停車位及自行增設停車位)其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記且無獨立停車位買賣契約書，亦不得單獨出售予非本社區區分所有權人。</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</p>	<p>第二條 買賣標的及權利範圍</p> <p>一、土地坐落： 台北市中山區中山段一小段 533、534、535、536、537、542、543、544 地號等八筆土地，面積共計 996 平方公尺(約 301.29 坪，以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內商四特(商三)。</p> <p>二、房屋坐落： 甲方購買同前述基地內建物編號為____戶____樓房屋(含地下室第__層編號第__號汽車停車位等，共計__位)所應有之土地所有權持分台北市政府核准 109 建字第 0101 號建造執照，核准日期為民國 109 年 05 月 12 日，預定興建地上十五層、地下四層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓建物名為【和歌誠美】。</p> <p>三、土地買賣持分面積及計算標準 本契約買賣土地權利範圍為持分上開基地 200000 分之__，土地持分面積__點__平方公尺(約__點__坪)。權利範圍</p>	<p>土地契約書第 1 頁、第 2 條 建物契約書第 1 頁、第 2 條</p>

(__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。

係依買受主建物面積_____平方公尺(_____坪)與主建物總面積 5600.08 平方公尺(1694.15 坪)之比例而為計算。甲方所購之汽車停車位，按臺北市政府地政局 108 年 11 月 01 日北市地登字第 1086027982 號函及法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函釋，汽車停車位屬於共有部分約定取得專用權無從主張分配基地權利範圍。土地面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理產權登記。

第二條 買賣標的及權利範圍

一、土地坐落：

台北市中山區中山段一小段 533、534、535、536、537、542、543、544 地號等八筆土地，面積共計 996 平方公尺（約 301.29 坪，以下簡稱本基地），使用分區為都市計畫內商四特(商三)。

二、房屋坐落：

同前述基地內為台北市政府核准 109 建字第 0101 號建造執照，核准日期為民國 109 年 05 月 12 日。預定興建地上一樓為一般零售業，二至十五樓為集合住宅、地下四層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓建物名為【和歌誠美】。

本契約買賣建物編號為_____戶_____樓(以下簡稱本房屋)(房屋平面圖如附件一)。本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算，共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

(一) 專有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2. 附屬建物陽台面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

(四) 本款所列面積與日後地政機關登記面積有誤差時, 甲乙雙方應依本契約第四條規定處理。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格:

(一) 本大樓設置無獨立權狀之平面式汽車停車位共 53 位, 行動不便車位 2 位及無獨立權狀機械車位 14 位。1F 至 B2 採雙車道, B2 至 B4 採單車道雙向管制出入。

甲方購買之停車位為:

樓層	型式	編號	車位種類	建築執照標示尺寸 (寬*長*高)
<input type="checkbox"/> 地下一層	<input type="checkbox"/> 坡道 平面 車位	_____號	<input type="checkbox"/> 自行增設 停車空間	<input type="checkbox"/> 2.0M*6.0M*2.1M (另含 1.5M 共用之上下車 空間) <input type="checkbox"/> 2.5M*5.5M*2.1M <input type="checkbox"/> 1.9M*4.8M*1.8M(上層) <input type="checkbox"/> 1.9M*4.8M*1.8M(下層)
<input type="checkbox"/> 地下二層				
<input type="checkbox"/> 地下三層	<input type="checkbox"/> 坡道 機械 車位			
<input type="checkbox"/> 地下四層				

另含車道及其他必要空間, 面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)(汽車停車空間平面圖如(附件二))
實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。

(二) 本大樓汽車停車空間為總面積 1949.53 平方公尺占共有部分總面積 5003.46 平方公尺之比例為二十萬分之 73930。個別車位持分面積應按車位數量、型式種類、車位大小等因素其比例計算之。

行動不便汽車停車位面積=1454/200000*5003.46 平方公尺。

平面式大汽車停車位面積=1176/200000*5003.46 平方公尺。

		<p><input type="checkbox"/>機械式汽車停車位面積=621/200000*5003.46 平方公尺。</p> <p>(三) 停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之一以下且長、寬、高未逾五公分，視為符合規定。</p> <p>(四) 機械式汽車停車位載重限制為 2,000 kg。</p> <p>(五) 甲方所承購之汽車停車位無獨立權狀(包含法定停車位及自行增設停車位)其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記且無獨立停車位買賣契約書，亦不得單獨出售予非本社區區分所有權人。</p>	
--	--	--	--

<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（<u> </u>）。</p> <p>本「<u> </u>」共有部分總面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）；主建物總面積計<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），其面積係以本「<u> </u>」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第三條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、共有部分計入面積項目包含不具獨立權狀之汽車停車位，係指下列空間</p> <p>(一) 地下四層之樓電梯間、無障礙升降機、無障礙安全梯乙、消防泵浦室、雨水回收機房、蓄水池、法定機車位。</p> <p>(二) 地下三、二層之樓電梯間、無障礙升降機、無障礙安全梯乙、法定機車位。</p> <p>(三) 地下一層之垃圾資源回收空間、樓電梯間、無障礙升降機、無障礙安全梯乙、緊急發電機室、台電配電場所、電信機房、防空避難室兼停車空間、法定無障礙機車位、法定機車位。</p> <p>(四) 一樓為梯廳、樓電梯間、無障礙戶外安全梯甲（行動不便樓梯）、緊急升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯乙、戶外安全梯丙、樓梯間、管委會空間、汽機車車道。</p> <p>(五) 二樓為無障礙戶外安全梯甲、緊急升降機、無障礙升降機、戶外安全梯丙、梯廳、排煙室、管委會使用空間、陽台。</p> <p>(六) 三樓至十五樓為無障礙戶外安全梯甲、緊急升降機、無障礙升降機、戶外安全梯丙、梯廳、排煙室。</p> <p>(七) 屋突一層為無障礙升降機、安全梯丙，屋突二層為機械室、消防水箱、安全梯丙，屋突三層為屋頂水箱、電梯機房、安全梯丙。</p> <p>本大樓共有部分登記總面積 3154.00 平方公尺（約 953.88 坪）。</p> <p>二、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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以買受人之權利範圍而為計算。</p> <p>三、本大樓主建物總面積計 5600.08 平方公尺（約 1694.02 坪）。</p>	<p>建物契約書第 3 頁、第 3 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>第三條 土地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、依第二條計算之土地面積如有誤差，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，以土地契約價款，除以該土地面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。</p> <p>第四條 房屋面積誤差及其價款找補</p> <p>一、本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、依第二條計算之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，分別以主建物、附屬建物(陽台)、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。</p> <p>四、停車位之竣工規格尺寸，其誤差長未逾十公分、寬未逾五公分，視為符合規格，而停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，因此甲乙雙方特別約定：停車位以位數計算數量。如竣工尺寸之減少至誤差，超過上述規格標準者，甲方得解除車位買賣契約，或請求減少車位價金，但不得據此解除房屋及房屋持分土地之買賣契約。</p>	<p>土地契約書第 2 頁、第 3 條 建物契約書第 4 頁、第 4 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>第四條 契約總價</p> <p>本契約土地總價款計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。</p>	<p>土地契約書第 2 頁、第 4 條 建物契約書第</p>

(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。

第五條 契約總價

本契約房屋總價款計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。(含營業稅)包含：

一、房屋價款：____仟____佰____拾____萬元整。

1.專有部分：____仟____佰____拾____萬元整。

(一) 主建物部分：____佰____拾____萬元整。

(二) 附屬建物陽臺部分：____佰____拾____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2.共有部分：____佰____拾____萬元整。

二、車位價款：____佰____拾____萬元整。

1 頁、第 1 條

<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。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。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>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</p>	<p>第六條 履約擔保機制</p> <p>本房屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>由乙方將本建案土地及興建資金信託予兆豐國際商業銀行股份有限公司，並將起造權利信託予臺億建築經理股份有限公司執行履約管理。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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。</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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。</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為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。</p> <p>乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。</p>	<p>土地契約書第 2 頁、第 5 條</p> <p>建物契約書第 5 頁、第 6 條</p>
-----------------	--	--	---

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。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

<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>第十條 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〈附件四〉建材設備說明書施工，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、乙方保證建造本大樓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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。</p>	<p>建物契約書第 7頁、第10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</p>	<p>第十一條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本大樓之建築工程應在民國 110 年 02 月 18 日之前開工，民國 114 年 06 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設</p>	<p>建物契約書第 7頁、第11條</p>

	<p>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>施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。</p> <p>(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。</p> <p>二、乙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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。</p> <p>三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，甲方同意乙方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。</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>第十三條 驗收</p> <p>一、乙方依約完成本建物一切主建物、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)由乙方負擔；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。</p> <p>(一) 本大樓基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。</p> <p>(二) 本大樓基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙双方議定之；未議定者由乙方負擔。</p> <p>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。修繕驗收時以驗收單上列改善項目為主，甲方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方修繕驗收合格後支付。</p>	<p>建物契約書第 9 頁、第 13 條</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>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 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：</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 	<p>第八條 土地所有權移轉登記期限</p> <p>一、所有權移轉登記 土地所有權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。並依使用執照核發當年度之土地公告現值，為土地持分所有權移轉申報之公告現值，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，乙方得依最新頒佈之法令規定辦理之，甲方充份知悉並無異議。</p> <p>二、乙方違反前一款之規定，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、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理買賣標的所有權移轉登記：</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，應繳清土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，並應簽發尚未繳付期款之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乙方，用供作為甲方未履行本契約全部付款義務之擔保，甲方如未依約定清償全部應付款項者，乙方得依法行使票據權利。 (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>土地契約書第4頁、第8條 建物契約書第9頁、第14條</p>

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、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，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，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，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；如逾期二十日以上，經乙方以書面催繳後甲方仍未配合辦理，乙方得依民法給付遲延之相關規定處理。如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十四條 所有權移轉登記期限

一、所有權移轉登記

本契約買賣標的所有權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。並依使用執照核發當年度之土地公告現值，為土地持分所有權移轉申報之公告現值，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，乙方得依最新頒佈之法令規定辦理之，甲方充份知悉並無異議。

二、乙方違反前一款之規定，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。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理買賣標的所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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，並應簽發尚未繳

		<p>付期款之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乙方，用供作為甲方未履行本契約全部付款義務之擔保，甲方如未依約定清償全部應付款項者，乙方得依法行使票據權利。</p> <p>(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>四、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，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，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，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；如逾期二十日以上，經乙方以書面催繳後甲方仍未配合辦理，乙方得依民法給付遲延之相關規定處理。如損及乙方權益時，甲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>第十五條 通知交屋期限</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付之遲延利息於甲方。 (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、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約無需返還。</p> <p>三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，如逾期二十日以上，經乙方以書面催繳後甲方仍未配合辦理者，視為乙方已完成交屋義務，甲方不得為提任何異議。但可歸責於乙方時，不在此限。</p> <p>四、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，另瓦斯裝錶及保證金亦由甲方負擔。</p> <p>五、甲方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，甲方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整與預繳3個月施工清潔費共9000元予乙方（若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會），方可進場施作，並於工程完成後，經乙方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。否則若有違反管理公約不當施作之行為發生時，乙方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰，甲方絕無異議。</p>	<p>建物契約書第 10頁、第15 條</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>第十七條 保固期限及範圍</p> <p>一、本房屋自甲方完成交屋日起，或如有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因素外。</p> <p>(一)房屋主要結構部分（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）保固十五年。</p> <p>(二)固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具、防水等)，自交屋日(或依本契約第十五條第三款)起算，保固一年。</p> <p>(三)乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。</p> <p>二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>三、公共設施部分：</p> <p>(一) 主要結構部分(如樑柱、樓梯等)，自使用執照取得日起，保固十五年。</p> <p>(二) 外牆磁磚、金屬、石材及機械設備(包含公設水電設備、發電機、空調、電梯、監控設備、鐵捲門等)與公設防水，自使用執照取得後三個月起算保固二年。</p> <p>(三) 除上述以外之其他設施(如室內裝修)，自公設點交後保固一年。</p> <p>四、除外條款：如其損壞係正常耗損，或不可歸責於乙方之事由(如甲方之不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等)致生損毀時，不在此限。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。</p>	<p>建物契約書第 12頁、第17 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>第十五條 違約之處罰</p> <p>一、乙方違反第十四條條「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。</p> <p>二、甲方依第一款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之____ (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>三、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依本契約總價款百分之____ (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。</p> <p>四、甲乙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>第二十五條 違約之處罰</p> <p>一、乙方違反第十條及第十一條「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，甲方得以書面向乙方解除本契約。</p> <p>二、乙方違反第二十三條「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。</p> <p>三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之____ (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「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依本約總價款百分之____ (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。</p> <p>五、甲乙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>土地契約書第 8 頁、第 15 條 建物契約書第 16 頁、第 25 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。