

## 「西門 H」 建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：吉峻建設股份有限公司、大立開發建設股份有限公司

核備日期：110 年 6 月 21 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>本契約及附件內容於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日 (契約審閱期間至少五日)。</p> <p>甲方簽章： 乙方簽章：吉峻建設股份有限公司 法定代理人 楊勝曉</p>	<p>土地契約書第 1 頁、房屋契 約書第 1 頁</p>
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>第一條 土地標示 土地座落： 台北市萬華區漢中三段三小段 925、926、927、928、929、930、931 地號等七筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計為 382 平方公尺(約 115.56 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為都 市計畫內第四種商業區用地。</p> <p>二、房屋坐落： 乙方於前述本基地內預定興建一棟地上十五層，地下四層，案名為 【西門 H】大樓，係為主管建築機關核准 110 年 05 月 14 日 110 建字第 0118 號建造執照(建造執照影本如附件一)。甲方係購買本 大樓戶別為__戶__樓房屋壹戶。(房屋平面圖如附件二)。</p>	<p>土地契約書第 1 頁、第 1 條； 房屋契約書第 2 頁、第 2 條</p>

\_\_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：

1. 甲方購買之汽車停車位座落地下第\_\_層機械式停車位，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計壹位屬法定停車位自設停車位，該停車位有無獨立權狀。本大樓採自動取車機械式停車設備，共規劃 37 個。除編號 1、11、21、31 號(具有電動車充電設備)為固定編號車位外，其餘編號甲方同意與全體汽車停車位承購戶(不含編號 1、11、21、31 號)採隨機停放方式，不以前述登記編號為限。該機械式汽車停車位每個車台板尺寸：長度 500 公分，寬度 220 公分(容車尺寸：長度 480 公分，寬度 185 公分，高度 180 公分，荷重 2,500 公斤)。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_點\_\_平方公尺(\_\_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，依第二目之比例計算之(計算方式如附件五所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二之一)。
2. 前目汽車停車空間位於共有部分且無獨立權狀，大樓停車空間佔共有部分總面積 2394 平方公尺(約 724.19 坪)之 16228/100000 計 388.50 平方公尺(約 117.52 坪)，由 37 個車位平均持分分配。
3. 甲方購買之停車位屬法定停車位、自設停車位者，其有關事宜悉依「停車位分管約定書」(如附件四)之約定處理，且並無另訂該種停車位買賣契約書。

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\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_平方公尺（\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積\_\_平方公尺（\_\_坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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。

第二條 土地面積及計算標準

一、甲方預購興建於本契約土地上之「西門H」大樓，戶別為\_\_戶樓房屋壹戶；土地權利範圍：壹拾萬分之\_\_，面積：\_\_點\_\_平方公尺（約\_\_點\_\_坪）。

二、應有權利範圍之計算方式依(本戶主建物面積+附屬建物面積)(平方公尺)與(全區區分所有主建物面積+附屬建物面積)(平方公尺)比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：(不包含停車位面積)

本戶房屋買賣面積共計：\_\_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(陽台)面積：\_\_點\_\_平方公尺

(約\_\_點\_\_坪)。

(二)共有部分，面積：\_\_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：\_\_%。

二、前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。

土地契約書第  
2頁、第2條  
房屋契約書第  
3頁、第3條

<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>(二)本「<u>  </u>」共有部分總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>坪);專有部分總面積計<u>  </u>平方公尺( <u>  </u>坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分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>第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、本大樓共有部分(包含不具獨立權狀之停車空間):包含騎樓、全棟安全梯、大廳、梯廳、電梯間、行動不便電梯、緊急升降機、客貨電梯、一樓等待空間、部分車道、自來水箱、排煙室、排風管道、進風管道、電信室、防空避難室兼停車空間、台電配電場所、發電機房、電錶室、受電室、管委會使用空間、公共開關箱、消防泵浦室、機房、屋頂突出物、電梯機房、公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。總面積共計 2394 平方公尺(約 724.19 坪)</p> <p>二、前項共有部分總面積扣除停車空間 388.50 平方公尺(約 117.52 坪)由購買車位之買受人分配外,餘共有部分面積計 2005.5 平方公尺(約 606.66 坪);本大樓專有部分總面積計 3765.04 平方公尺(約 1138.92 坪),每個車位面積 10.50 平方公尺(約 3.18 坪)。其共有部分之權利範圍依買受主建物加附屬建物面積(即專有部分)佔本大樓專有部分總面積比例計算,其面積係依共有部分面積(2005.50 平方公尺)乘以該權利範圍而為計算。(詳附件五)</p>	<p>房屋契約書第 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</p>	<p>第三條 土地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、依前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,以土地價款除以該面積所得之單價,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>土地契約書第 2 頁第 3 條 房屋契約書第 4 頁、第 5 條</p>

	<p>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、本約第三條之房屋面積，依地政機關登記完竣之面積為準。倘因簽約後法令改變，致前述買賣面積內部分原可依法登記之面積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、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、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>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>第四條 土地總價</p> <p>本契約土地買賣總價為新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。</p>	<p>土地契約書第 2頁、第4條 房屋契約書第 4頁、第6條</p>

第六條 契約總價

本契約總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整  
(內含營業稅)。

一、房屋價款新台幣 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(一)專有部分：新台幣 佰 拾 萬 仟 佰元整。

1、主建物部分：新台幣 佰 拾 萬 仟 佰元整。

2、附屬建物陽台部分：新台幣 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新台幣 佰 拾 萬 仟 佰元整。

二、車位部分：新台幣 佰 拾 萬元整。

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 履約擔保機制

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華南商業銀行股份有限公司及僑建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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方，詳如附件六。
- 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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。
- 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。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。
- 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述公司請求完成本建案後交屋。上述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業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連帶保證協定之書面影本予甲方。

土地契約書  
第 2 頁、第 5 條  
房屋契約書第  
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。



<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>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>五、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，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>房屋契約書第 9 頁、第 12 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本預售屋之建築工程應於民國 111 年 02 月 13 日之前開工，民國 116 年 03 月 13 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> <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付予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>三、乙方如果提前完工時，甲方絕無異議，並應依本約第十六條之約定辦理。</p>	<p>房屋契約書第 9 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>第十五條 驗收</p> <p>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。</p>	<p>房屋契約書第 10 頁、第 15 條</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>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；甲方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>三、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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。</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>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</p>	<p>第十條 土地所有權移轉登記期限</p> <p>一、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、乙方違反前款之規定，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、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，辦理土地所有權移轉登記：</p> <p>(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，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。</p>	<p>土地契約書第5頁、第10條 房屋契約書第11頁、第16條</p>

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。

(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，並應開立受款人為乙方與原預定貸款同額之禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。乙方於取得貸款金額後於交屋同時即交還上述本票予甲方。

(三)本項前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，每逾一日應按已繳房地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；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、甲方即為產權登記名義人，為便於本戶房、地產權之移轉登記，甲方同意依房屋預定買賣契約書中所簽立之「代刻印章授權書」約定辦理。

六、本契約之一切規定，對甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人具同等效力；倘本約之甲方如為未成年人，其法定代理人對甲方依本約所載之一切義務應負連帶責任。

		<p>第十六條 房屋所有權移轉登記期限</p> <p>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。</p> <p>二、乙方違反前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>三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記： (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乙方。</p> <p>(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> <p>四、第一項之辦理事項，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，每逾一日應按已繳房屋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"><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>(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>第十七條 通知交屋期限</p> <ol style="list-style-type: none"><li>一、乙方應於領得使用執照後六個月內，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)。</li><li>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。</li><li>三、於交屋時雙方應履行下列各款義務：<ol style="list-style-type: none"><li>(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。</li><li>(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。</li><li>(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。</li><li>(四)乙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甲方。</li></ol></li><li>四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、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，本契約則無需返還。</li><li>五、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。</li></ol>	<p>房屋契約書第 12 頁、第 17 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>第十九條 保固期限及範圍</p> <p>一、本契約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)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，防水保固五年。</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>房屋契約書第 13 頁、第 19 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>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期限」之規定者，甲方得解除本契約。</p> <p>二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。</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，並應同時賠償房屋總價款百分之_____ (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>土地契約書第 8 頁、第 15 條 房屋契約書第 16 頁、第 26 條</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>四、甲方違反有關「付款條件及方式」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，而解除契約時，上開房屋若已申報予甲方時，乙方或乙方指定之地政士，得逕行使用甲方之印章及有關證件，逕行以甲方名義撤銷申報，若已過戶予甲方時，甲方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予乙方或乙方指定之第三人名下，其所發生之稅捐及費用，應由甲方負擔。</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><b>不得記載事項</b></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>			