

「中山之外」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：經富開發建設有限公司

核備日期：107年4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	<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>契約審閱期</p> <p>本契約於民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)。</p> <p style="text-align: center;">買方簽章：</p> <p style="text-align: center;">賣方簽章：京富開發建設有限公司</p>	第1頁。
二、賣方對廣告之義務	<p>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。</p>	<p>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、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。</p>	第1頁、第1條。
三、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</p>	<p>一、土地坐落： 臺北市大同區大同段一小段 269、270、271、272 地號等四筆土地(日後若地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)。依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計為 168 平方公尺(約 50.82 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為第四種住宅區。</p> <p>二、房屋坐落： 於本基地內計劃興建地上七層、地下二層，共計十二戶之</p>	第1頁、第2條。

__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。

住宅大樓(含地上一層之一般事務所)，建造執照號碼為 104 建字第 0078 號【建造執照影本如附件一】，地上一層樓層高度為四點一公尺、二至六層之樓層高度為三公尺、七層之樓層高度為六公尺(含七層夾)，即依法令規定，自本層結構體樓版面至上層結構體樓版面之高度。

今甲方係購買地上第____戶第____層房屋壹戶(以下簡稱本房屋)，本房屋平面配置圖如附件五。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)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，依建照執照圖說為地下第__層倉儲式機械式停車位編號第__號之停車空間計__位。該停車位無獨立權狀，位置詳汽車停車位平面配置圖如附件五。其車位規格為長度 530 公分，寬度 230 公分，高度 178 公分(扣除機械設備後，可停放長度 520 公分，寬度 210 公分，高度 178 公分以下之車輛)。
- (二)依建造執照圖說汽車停車位無獨立權狀，本大樓汽車停車空間為全部共有部分面積(477.32 m²)扣除各層公共設施面積(如本契約第四條所載)(402.14 m²)後，按車位數個別持分。每一汽車停車位之建物持分面積(含汽車升降機及其他必要空間)計 8.35 平方公尺(約 2.53 坪)，應有權利範圍為 175/10000。本大樓採倉儲式自動取車機械式停車設備，共規劃九位，甲方同意與全體汽車停車位承購戶採隨機停放方式，不以前述登記編號為限。
- (三)買方購買之汽車停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準	<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，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__%。</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>	一、土地面積： (一)汽車停車位每一個車位之土地持分面積計0.676平方公尺(約0.2坪)，應有權利範圍為基地總面積之40/10000。 (二)買方購買「__」__戶，其土地持分面積____點____平方	第2頁、第3條。
---------------	--	--	----------

公尺(約____點____坪)，應有權利範圍為壹萬分之____，計算方式係以本基地土地總面積扣除全部汽車停車位土地持分後，依買受主建物加附屬建物面積占本大樓全部主建物加附屬建物總面積比例計算。

(三)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____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.附屬建物面積，即

陽臺____點____平方公尺(約____點____坪)、

雨遮____點____平方公尺(約____點____坪)及

屋簷____點____平方公尺(約____點____坪)，

合計____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____%。

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>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<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()。本「<u> </u>」共有部分總面積計<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)。本「<u> </u>」主建物總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。</p>	<p>一、本大樓共有部分除汽車停車位另計外，總面積計 402.14 平方公尺(約 121.65 坪)。包含項目如下列：</p> <p>(一)地上一層：無障礙樓梯、行動不便者使用電梯、門廳(不含機械停車升降道)。</p> <p>(二)地上二層至七層：無障礙樓梯、無障礙電梯、梯廳。</p> <p>(三)地下室一層：樓梯間、防空避難室、電信機房。</p> <p>(四)地下室二層：樓梯間、水箱、泵浦室及其必要之通道。</p> <p>(五)屋突一、二層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)其他依法令應列入共同部份面積之項目。</p> <p>二、上述共有部分之權利範圍係依買受主建物加附屬建物面積佔本建物全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。</p> <p>三、本建物全部主建物加附屬建物總面積計 529.82 平方公尺(約 160.27 坪)。</p>	<p>第 3 頁、第 4 條。</p>
------------------------------	---	---	---------------------

<p>六、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>一、本約第三條之房地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，因係於簽約後法令變更，致前述買賣面積內，部分建物無法按新規定登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並以公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算買賣面積。</p> <p>二、依第三條計算之土地面積、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找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除停車位價款及面積)，於交屋時無息結算。</p> <p>三、前項之土地、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> <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>七、 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>本約總價款為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整， 包含：</p> <p>一、本房屋總價款(不含車位)</p> <p>(一)土地價款計 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(二)房屋價款計 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>1. 專有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(1)主建物： 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部份： 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： 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>二、汽車停車位價款： 佰 拾 萬元整。</p> <p>(一)土地價款計 佰 拾 萬元整。</p> <p>(二)房屋價款計 佰 拾 萬元整。</p> <p>三、上列房屋價款依法內含營業稅。</p>	<p>第 4 頁、第 6 條。</p>
---------------------	--	--	-------------------------

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

一、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高雄商業銀行(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【如附件三】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

第5頁、第7條。

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。

一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。

<p>九、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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(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。</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>一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本約附件八之建材設備說明施工，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、賣方保證本建物絕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。並提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。</p> <p>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。</p> <p>四、賣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 12 條。</p>
----------------------	--	---	----------------------------

<p>十、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>一、本建物之工程應於 107 年 1 月 20 日前開工，並於民國 109 年 1 月 20 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。如逾期未開工或取得使用執照，每逾一日，按本契約已繳付之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，但若有下列情事，賣方不負任何遲延之責任：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)因天災地變等不可抗力之因素，致賣方不能施工者，其停工期間。 (二)因政府之法令變更或其他不可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。 <p>二、賣方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依本約第九條及第十五條等相關約定辦理。</p>	<p>第 10 頁、第 13 條。</p>
<p>十一、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 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。</p>	<p>二、賣方依約完成本房屋之主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、並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>三、買方就本約所載之房屋如有瑕疵，應載明於驗收單上，賣方應於雙方協議之限期內完成修繕。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同時支付。</p> <p>四、因本建物不予配設天然瓦斯，故本條第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，不適用之。</p>	<p>第 12 頁、第 16 條。</p>

<p>十二、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： 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> <p>(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。</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、賣方違反前二項之規定，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、買方為本約之所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。</p> <p>五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記： (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，並應開立與「附件二：房地暨汽車停車位付款明細表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方，賣方於收到貸</p>	<p>第 11 頁、第 15 條。</p>
-----------------------	---	---	-----------------------

		<p>款後於交屋時返還買方。</p> <p>(三)本項第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p> <p>六、第一、二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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，買方願無條件賠償賣方及其他客戶所受之損失。</p> <p>七、於所有權移轉登記前，依賣方通知交付最新身分證影本或其他有關證件影本予賣方，且同意「附件六：代刻及使用印章授權書」適用於本房地產權之移轉及辦理抵押權設定等登記手續。</p>	
十三、通知交屋期限	<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</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</p>	第 12 頁、第 17 條。

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。

屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一)賣方付清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)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (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。

二、買方應預繳本房屋三個月管理費，每月每坪新臺幣 100 元、汽車停車位部份每月每位新臺幣 800 元(含機械保養及運轉電費)。此費用係為管委會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託專業管理公司代為擔任管理維護工作，其管理期間為通知交屋日起至管委會成立止，代為管理期間所需之公共水電、公共維護費用、清潔衛生費用，由全體用戶分攤，並於交屋時預繳之管理費抵扣繳付。如有剩餘俟管委會成立及公共設施點交完成後，將剩餘管理費列冊無息移交於本大樓管委會。

三、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車設備。賣方應將土地及建物所有權狀、住戶使用手冊(含使用執照影本)及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋單並同時交付鎖匙，本約則無需返還。

四、買方完成前項交屋手續後方可遷入使用，否則不得以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，賣方並得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任，絕無異議。

五、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。

六、雙方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，買方均應負擔本戶之水電費、公共水電費及清潔管理費、公共維護費用、管理費等，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

<p>十四、 違約之 處罰</p>	<p>(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。</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>一、買方如有違反付款條件及方式者，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。本約買賣標的物無條件由賣方收回自行處理，買方不得異議並願拋棄本約所約定之一切權利。</p> <p>二、若賣方已代辦申報房地登記予買方，買方應無條件將該所有權歸還賣方所有，並同意賣方或賣方指定之地政士得行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，應由買方負擔。</p> <p>三、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、或逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，雙方同意依本條第五項規定處理。</p> <p>四、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，雙方同意依本條第五項規定處理。</p> <p>五、賣方如有本條第三、四項違約情事，買方得解除本約，賣方除應將已收兌現款項金額按法定利息計算退還買方外，並賠償房地總價款同額百分之__ (不得低於 15%) 計算之違約金予買方，但該賠償之金額，如超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>六、買賣雙方當事人除依本條第一項、第五項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 17 頁、 第 26 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>			

- 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。