

## 「奕品竹」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：利冠地產開發有限公司

核備日期：106 年 10 月 17 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><b>第一條契約審閱</b><sup>4</sup></p> <p>本契約於中華民國年月日經買方攜回審閱 日(契約審閱期至少五日)。<sup>4</sup></p> <p>甲方簽章：乙方簽章：<u>利冠地產開發有限公司</u><sup>4</sup> 法定代理人：林孝宗<sup>4</sup></p>	第 1 頁、第 1 條。
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><b>第二條 廣告效力</b><sup>4</sup></p> <p><b>賣方應確保廣告內容之真實</b>，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。<sup>4</sup></p>	第 1 頁、第 2 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：</p>	<p><b>第三條房地及停車位標示</b>：<sup>4</sup></p> <p>一、土地座落：<sup>4</sup> 台北市中正區河堤段六小段 465、470、471 等三筆地號土地，(如 因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，土地權 狀面積共計伍柒壹平方公尺(約壹柒貳點柒參坪)。都市計劃使 用分區為第二種商業區。<sup>4</sup></p> <p>二、房屋標示：<sup>4</sup> 同前述基地內「奕品竹」房屋編號第__棟第__樓第__戶<sup>4</sup> (共計__戶)，為台北市政府工務局 104 年 3 月 13 日核准建 造執照 104 建字第 0065 號(建造執照影本詳附錄一，本戶核准 之房屋建造執照平面圖影本詳附圖一。)<sup>4</sup></p>	第 1 頁、第 3 條。

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。

三、汽車停車性質、位置、型式、編號、規格：\*

- (一) 甲方購買之汽車停車位屬法定停車位，為地下第二層機械式車位，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該車位無獨立權狀，編號\_\_車位\_\_個，其車位規格為大車立長 600x寬 250 公分x高\_\_公分。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)。(建造執照核准之停車空間配置位置圖如附圖二，倘因主管機關要求需變更該位置圖部分設計、編號、增設或取消部分空間、設備時，在不影響其停車使用情況下，甲方同意乙方不另行通知即可變更。如有必要時，甲方同意按乙方通知期限內，配合辦理相關補證、用印手續；經通知逾期未辦理者，視為同意，乙方並得依附件(二)「代刻印章授權書」約定辦理。)\*
- (二) 目前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。\*  
比例公式為：
$$\frac{\text{該停車空間面積}}{\text{共有部分總面積}} = \text{比例}$$
- (三) 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。\*

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。

#### 第四條 房地買賣面積權利範圍及計算方式<sup>4</sup>

一、土地面積<sup>4</sup>

(一)甲方購買「奕品竹」第\_\_棟\_\_樓房屋乙戶應有之土地持  
分面積為\_\_點\_\_平方公尺(約\_\_點\_\_坪，  
購買車位者含車位之土地持分)，應有權利範圍為壹萬分之<sup>4</sup>  
(購買車位者含車位之土地應有權利範圍計)，甲方土地持  
分將來以地政機關實際面積登記為準，雙方均無異議。其持  
分權利之計算依據如下：計算方式係以地政機關核發建物測  
量成果圖之主建物加附屬建物面積\_\_點\_\_平方公  
尺(約\_\_點\_\_坪)與區分所有主建物加附屬建物總  
面積\_\_平方公尺(約\_\_坪)扣除全部停車位應持分  
之土地後之土地面積並以整數微調之。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)<sup>4</sup>

$$\frac{\text{主建物加附屬建物面積}}{\text{主建物加附屬建物總面積}} = \text{比例}$$

。如因土地分割、

(二)以甲方所購買上列應持分之土地面積按地政機關之登記規  
則辦理，其實際權利範圍依地政機關登記後之土地登記簿記  
載為準。<sup>4</sup>

第3頁、第4  
條。

二、房屋面積

(一)本約房屋買賣面積：

合計 點 平方公尺；約 點 坪（不含汽車停車位面積）。其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。前款房屋買賣面積（不含汽車停車位）包括：

1. 專有部分，面積計 平方公尺（ 坪）。

(1)主建物面積：

計 平方公尺（約 點 坪）。

(2)附屬建物面積（含陽台及雨遮面積）：

共計 平方公尺（約 點 坪）。

陽台面積：

計 平方公尺（約 點 坪）。

雨遮面積：

計 平方公尺（約 點 坪）。

屋簷面積：

計 平方公尺（約 點 坪）。

(3)共有部分面積：

計 平方公尺（約 點 坪）。

(二)本約汽車停車位面積：

計 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><b>第五條 房屋共有部分項目</b><sup>4</sup></p> <p>一、<u>共有部分除法定停車位另計外</u>，前條共有部分係指<u>壹樓大廳、弱電室及管委會使用空間，與所有各層樓梯廳(間)、樓梯、無障礙樓梯、排煙室、排煙室兼梯廳、機電設備空間、管道間、走廊等，與地下一層防空避難室兼機車停車空間、地下二層扣除汽車格外所有空間，及地下一層台電配電室、緊急發電機室、</u></p> <p><u>垃圾集中室、法定機車停車位等空間，與地下二層水箱，與屋頂突出物之消防水箱、消防機房、日用水箱。電梯機房、水表空間、及其他依法應列入共有部分均屬之。本</u> <b>共有部分總面積計</b> <u>        </u>平方公尺(<u>        </u>坪)<sup>4</sup>。</p> <p>二、前項共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶主建物加附屬建物面積與全區各戶主建物加附屬建物面積總和之比例而為計算。本 <b>主建物總面積計</b> <u>        </u>平方公尺(<u>        </u>坪)<sup>4</sup>。</p>	<p>第4頁、第5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><b>第六條 誤差及其價款找補</b></p> <p>一、房屋及停車空間面積依地政機關登記為準，倘政府法令有所變更，雙方同意依產權登記當時之規定辦理，惟若係於簽約後法令變更，致部分房屋面積無法按新規定登記時，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，並以核准之使用執照竣工平面圖上尺寸為面積計算依據。買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補。</p> <p>二、依第四條計算之土地面積、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，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積計算所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。</p> <p>三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積，其誤差部分超過百分之三者，甲方得解除契約。</p>	<p>第 5 頁、第 6 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><b>第七條 房地暨車位買賣總價</b></p> <p>一、本約房地暨車位買賣總價金為新台幣__仟__佰__拾__萬__元整。(含加值型營業稅)。包含：</p> <p>(一)土地價金：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。(內含車位土地價款新台幣__佰__拾__萬元整)。</p> <p>(二)房屋價金：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>1. 專有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部分：新台幣__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：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)汽車位房屋價金：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p>	<p>第 5 頁、第 7 條。</p>

<p>八、履約保證機制</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>本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內</p>	<p>第八條履約保證機制<sup>4</sup></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：<sup>4</sup></p> <p><input type="checkbox"/>內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託<sup>4</sup></p> <p>由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予板信銀行執行履約管理。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。<sup>4</sup></p> <p><input type="checkbox"/>其他替代性履約保證方式。<sup>4</sup></p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證。<sup>4</sup></p> <p>本預售屋由板信銀行（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。<sup>4</sup></p> <p><input type="checkbox"/>價金信託<sup>4</sup></p> <p>本預售屋將價金交付信託，由板信銀行（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</p>	<p>第 6 頁、第 8 條。</p>
-----------------	---	---	---------------------

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。

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，但乙方無法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↵

本預售屋已與\_\_\_\_\_建設股份有限公司(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。↵

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。(詳如附錄二)↵

甲方確認簽章：↵

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。↵

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>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><b>第十五條 建築主要結構、主要建材及其廠牌規格</b></p> <p>一、本建築物之主要結構係為鋼筋混凝土（RC）構造，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。</p> <p>二、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級依本約（附件六）「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責依約、依法建造施工。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備（如門窗、地坪、衛浴、電氣配管、電線、電纜及無熔線開關等）之品牌有二種以上時，由乙方於本約列明之品牌中逕行擇一使用。</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、乙方保證建造本建築物之鋼筋、混凝土不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>五、前項之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，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>七、有關天然瓦斯配管工程及遮斷閥設備，基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請安裝，其費用由所有裝置戶平均負擔，瓦斯錶由甲方自行依搬遷時間另行申請，裝錶費由甲方自行負擔，甲方不得以任何理由拒絕管線安裝及繳納管線安裝費用。</p>	<p>第 11 頁、第 15 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"> <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><b>第十七條 開工及取得使用執照期限</b></p> <p>一、本案建築物之建築工程，乙方於民國 104 年 10 月 6 日開工，並於民國 107 年 3 月 31 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執照。完工認定日基準為使用執照核准日，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)因政府法令限制或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、乙方如逾期前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本約甲方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逾期三個月仍未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 13 頁、第 17 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><b>第十八條 驗屋</b></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。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於第一驗收單上，要求乙方限期完成修繕，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>第 13 頁、第 18 條。</p>

		<p>該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，甲方僅得以總價百分之五之交屋保留款做同時履行抗辯，除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含貸款）。<sup>4</sup></p> <p>二、驗屋時未於第一次驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。<sup>4</sup></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</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"> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<p><b>第二十一條 房地產權登記及期限</b><sup>4</sup></p> <p>一、除本約另有約定外，房地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由乙方指定之代書開始辦理所有權移轉登記予甲方。雙方同意依使用執照核發時當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契之價格，並以移轉現值申報日作為公定契約書之日期。雙方並同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契及價格。<sup>4</sup></p> <p>二、本約甲方即產權登記名義人，如需設定抵押權時亦為抵押權之義務人。<sup>4</sup></p> <p>三、甲方於乙方通知土地產權移轉登記前應履行下列義務：<sup>4</sup></p> <p>(一)依契約約定之付款辦法，繳清本契約所定除交屋款以外之自備款，因逾期付款加計之利息及依約應於房地產權移轉登記前繳納之暫代收款項等。<sup>4</sup></p> <p>(二)辦理貸款者應提供辦理產權移轉登記及貸款有關文件（含抵押權設定之必要文件），以便辦理各項手續，並以現金繳付乙方依本約第十九、二十條約定應由甲方負擔之各項費用，及於辦理金融機構銀行貸款對保時，開具與貸款金額同額之禁止背書轉讓本票乙紙交付乙方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行；該擔保本票之</p>	<p>第 15 頁、第 21 條。</p>

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。

到期日甲方授權乙方填載，乙方取得金融機構貸款金額後，於交屋時應無條件返還本票予甲方。↵

(三)不貸款者仍應提供辦理產權移轉登記有關文件外，並依前項約定以現金繳付甲方應負擔之稅費，及開立與原定貸款同額之禁止背書轉讓本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。↵

(四)本項各款項應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。↵

四、本約土地、房屋辦理申報土地增值稅、契稅、產權移轉及抵押權設定等手續，日後如需由甲方出面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，甲方須前來辦理或補正。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。↵

五、任一方違反前一至四項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。↵

六、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，乙方及乙方指定代書得不辦理產權移轉登記，如經乙方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依本約違約之約定處理。↵

七、甲方於尚未付清本房地所有價款及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權，甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事罪責外，乙方亦得依違約之處罰約定辦理。↵

八、為便利辦理本約土地、房屋之有關事項，甲方同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由甲方簽訂（附件二）「代刻印章授權書」乙份，授權乙方使用。↵

<p>十三、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>第二十三條通知交屋期限</p> <p>一、除本約另有約定外，乙方應於領得使照六個月內，通知甲方進行交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續，於交屋時雙方應履行下列義務：</p> <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予甲方。</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)甲方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款（含交屋保留款）、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費、規費、遲延利息、預繳之管理費等，並完成一切交屋手續。</li> <li>(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。</li> </ol> <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、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、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，本契約由甲乙雙方各自保存。</p> <p>三、甲方應於收到乙方交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則以通知交屋日起第十五日視為交屋完成，乙方不再負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由甲方承擔。驗屋時於第一次驗收單上所列舉之應改善事項，驗收時如改善結果未達標準，抑或有未於第一次驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，甲方應依保固維修程序要求乙方辦</p>	<p>第 17 頁、第 23 條。</p>
------------------	--	---	-----------------------

理，不得作為拒絕交屋之理由。但可歸責於賣方時，不在此限。↵

四、交屋時，甲方同意本房屋之點交以甲方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施，甲乙雙方並同意依據本約第二十四條第二、三項之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，甲方不得以此部分未完成或未點交完成為拒絕辦理交屋。↵

五、甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。↵

六、交屋後甲方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式並簽立（附件五）裝潢施工管理辦法，若因施工不當導致乙方或其他住戶及任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任，並於修繕完成後始得申請退裝潢保證金。↵

七、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，另瓦斯裝繕費用及保證金亦由↵  
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>第二十九條違約之處罰</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、若乙方有要求增加價款、違約不賣或於甲方付清價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完工或有其他本約約定解約事由時，甲方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，甲方有效解約時，乙方除退還收所價金及遲延利息外，並應賠償本約買賣總價百分之__ (不得低於 15%)之違約金，但若甲方所繳價金未達本約買賣總價之百分之十五時，以甲方已繳價金為限，甲方不得另行請求損害賠償。</p> <p>四、倘甲方有減少價錢 (含各項費用) 之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押權設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除本約另有約定解約條件外，經乙方催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：</p> <p>(一)乙方得自甲方已繳之價金中沒收本約買賣總價款之百分之__ (不得低於 15%)為違約金，但若甲方所繳之價金未達本約買賣總價之百分之十五時，則以甲方已繳價金為限。</p> <p>(二)本戶房屋由乙方收回自行處分，甲方無異議並願放棄一切請求權及抗辯權。倘乙方已將上開產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由甲方負擔。</p> <p>(三)倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義時，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有 (乙方亦得以甲方預立過戶返還之書類及印鑑證</p>	<p>第 24 頁、第 29 條。</p>
-----------------	---	---	-----------------------

		<p>明，以乙方或乙方指定之地政士為代理人【甲方同意授權由乙方代為委任】，<u>遷</u>將房地產權過戶返還乙方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定），費用及稅費均由甲方負擔，甲方無異議，違者甲方應另賠償乙方因此所受之一切損失及追訴費用。↵</p> <p>三、甲乙雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。↵</p>	
<b>不得記載事項</b>			
<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>			