

## 「表參漾」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：中國開發資產管理股份有限公司

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>第一條 契約審閱權</p> <p>本契約書於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。</p> <p style="text-align: right;">甲方簽章：_____</p> <p style="text-align: right;">乙方簽章：中國開發資產管理股份有限公司</p>	<p>第1頁、第1條。</p>
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>第二條 乙方對廣告之義務</p> <p>乙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>	<p>第1頁、第2條。</p>

<p>三、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 三 條 房地標示及汽車停車位規格</p> <p>一、土地坐落：        台北市中山區中山段四小段 497、498、499 地號等 3 筆土地，面積共計 284 平方公尺(約 85.91 坪)，使用分區為都市計畫內第四種住宅區。</p> <p>二、房屋坐落：        同前述基地內計劃興建地下二層、地上八層，共計三十戶之住宅大樓(含地上一層之店面戶)，為主管建築機關核准 106 年 9 月 6 日第 0159 號建造執照(建造執照影本如附件十)。</p> <p>今甲方係購買地上第__戶第__樓房屋壹戶(以下簡稱本房屋)，及__個汽車停車位。(本房屋、汽車停車位平面配置圖如附件七)。</p> <p>三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：        (一)甲方購買之汽車停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車位，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(628.37 m<sup>2</sup>)扣除各層公共設施面積(如本契約第五條所載)(500.50 m<sup>2</sup>)後，按車位數個別持分。單獨編列建號並登記為汽車停車位承購戶共有，其應有部分按其所購汽車停車位數訂之，甲方所購汽車停車位為編號第__號汽車停車位__個，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 11.62 平方公尺(約 3.52 坪)，應有權利範圍為 1850/100000 該獨立建號一拾壹分之壹。本大樓採倉儲式自動取車機械式停車設備，共規劃十一位，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。        (二)機械式汽車停車位每個容車尺寸，長度 500 公分、寬度 200 公分、高度 185 公分公尺、車重 2,200 公斤，汽車停車位規格依實際現況為準。前述所載機械式汽車停車位之尺寸(520 公分*220 公分)其誤差在百分之二以內，視為符合契約規格。        (三)甲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。</p>	<p>第 1 頁、第 3 條。</p>
---------------------	--	---	---------------------

	<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。</p>		
<p>四、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，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>	<p>第 四 條 房地出售面積及認定標準</p> <p>一、土地面積：</p> <p>(一)汽車停車位每一個車位之土地持分面積計 0.03 平方公尺(約 0.01 坪)，應有權利範圍為基地總面積之壹拾萬分之拾。</p> <p>(二)甲方購買本戶，其土地持分面積____平方公尺(約____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之____，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。</p> <p>(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。</p> <p>二、房屋面積：除汽車停車位另計外，本房屋面積共計____平方公尺(約____坪)，包含：</p> <p>(一)專有部分，面積計____平方公尺(約____坪)。</p> <p>1. 主建物面積計____平方公尺(約____坪)。</p> <p>2. 附屬建物面積，即</p> <p>陽臺____平方公尺(約____坪)、</p> <p>雨遮____平方公尺(約____坪)，</p> <p>合計____平方公尺(約____坪)。</p> <p>(二)共有部分，面積計____平方公尺(約____坪)。</p> <p>(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。</p> <p>三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第六條規定互為找補。</p>	<p>第 2、3 頁、第 4 條。</p>

<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>第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算<sup>4</sup></p> <p>一、本大樓共有部分除汽車停車位另計外，總面積計 500.50 平方公尺(約 151.40 坪)。包含項目如下列：<sup>4</sup></p> <p>(一)地上一層：安全梯、無障礙樓梯、行動不便者電梯、管理委員會使用空間、梯廳(不含汽車升降機)。<sup>4</sup></p> <p>(二)地上二層至八層：安全梯、無障礙樓梯、行動不便者電梯、梯廳、雨遮。<sup>4</sup></p> <p>(三)地下室一層：安全梯、台電配電場所、電信室、受電箱及其必要之通道。<sup>4</sup></p> <p>(四)地下室二層：安全梯、水箱、消防泵浦室、發電機室、防空避難室兼停車空間(不含循環式機械停車空間)。<sup>4</sup></p> <p>(五)屋突一、二、三層：樓梯間、行動不便者電梯、水箱、消防水箱、電梯機房。<sup>4</sup></p> <p>(六)其他依法令應列入共同部份面積之項目。<sup>4</sup></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大樓全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。<sup>4</sup></p> <p>三、本大樓全部主建物加附屬建物總面積計 967.62 平方公尺(約 292.7168 坪)。<sup>4</sup></p>	<p>第 3 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</p>	<p>第 六 條 房地面積誤差及其價款找補<sup>4</sup></p> <p>一、汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準，因此雙方特別約定不論汽車停車位登記之房屋、土地持分面積誤差多寡，雙方同意均不找補。<sup>4</sup></p> <p>二、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。<sup>4</sup></p>	<p>第 3 頁、第 6 條。</p>

	<p>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>三、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，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>四、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。</p> <p>五、本大樓附屬建物兩遮部分依法不得計入買賣價格，故亦不依本條辦理找補。</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 契 約 總 價</b></p> <p>一、本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)<u>本房屋之</u>土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)<u>本房屋之</u>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__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)汽車停車位價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>1. <u>土地價款</u>：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>2. <u>房屋價款</u>：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、上列<u>房屋</u>價款依法內含營業稅。</p>	<p>第 4 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</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 checked="" 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。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由<u>彰化商業</u>銀行股份有限公司負責承作，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，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。（請詳閱附件十一：<u>信託契約書暨【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書</u>）</p>	<p>第5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。

同業連帶擔保<sup>4</sup>

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。<sup>4</sup>

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。<sup>4</sup>

公會連帶保證<sup>4</sup>

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。<sup>4</sup>

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。<sup>4</sup>

<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>第十二條 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五之建材設備表施工，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>二、乙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、前項石棉之使用，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、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>五、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契約附件五之建材設備表差異時，甲、乙雙方無條件同意仍應以本契約附件五之建材設備表為準，甲、乙雙方絕不提出任何異議或主張。</p> <p>六、本大樓所需之供水、供電、電信、消防、排風機等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說之標誌設置，倘該公用事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，甲方同意配合為之，並不得請求乙方任何補償或任何異議。</p>	<p>第8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"> <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>第十三條 開工及取得使用執照期限</b></p> <p>一、本預售屋之建築工程應在民國 107 年 6 月 22 日之前開工，民國 110 年 6 月 22 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>(一)因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。</li> <li>(二)因政府法令變更、限制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、乙方如逾前項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，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>三、如乙方提前完工，甲方絕無異議，仍應依付款專項約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。</p>	<p>第 9 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><b>第十五條 土地點交及房屋驗收</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、本契約買賣之土地係為房屋基地，由各承購戶持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，甲方於辦妥交屋手續時，即視同本基地持分點交完成。</li> <li>二、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。</li> <li>三、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。</li> <li>四、驗屋時未於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。</li> <li>五、乙方或本大樓任何一戶因修繕需經由甲方房屋內、外修繕時，甲方須同意乙方或該戶派員進行修繕，但甲方因此項修繕所受損害之部分，應向乙方或該戶請求修復。</li> <li>六、因本大樓不予配設天然瓦斯，故本條第二項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，不適用之。</li> </ol>	<p>第 10 頁、第 15 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</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。</li> <li>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。</li> </ol> <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>第十六條 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>(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，但甲方未依約付款或有其他違約情事者或可歸責於甲方之事由，不在此限。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)倘無可歸責於甲方之事由時，由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，其中申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度土地公告現值為準，雙方同意按乙方指定日期辦理；若土地所有權移轉時，公告現值低於乙方前次移轉現值時，乙方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。</p> <p>二、房屋所有權移轉登記</p> <p>(一)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，但甲方未依約付款或有其他違約情事者或可歸責於甲方之事由，不在此限。</p> <p>(二)倘無可歸責於甲方之事由時，由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格作為申報現值及公契價格，雙方同意按乙方指定日期辦理。</p> <p>三、本契約甲方即為所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。</p> <p>四、乙方違反本條之規定，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>第 10 頁、第 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。

- 五、乙方應於甲方履行下列義務時，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)甲方若於所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，乙方得暫時停止辦理所有權移轉登記。
  - (三)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，繳清各項稅費，完成辦理金融機構對保手續並預立取款(取款條、存摺簿及取款密碼)或委託直接撥款委託書(三方簽署完成)，並應開立與「附件一：付款期別明細表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予乙方，(本票到期日授權乙方依上開日期填載)，乙方於收到貸款後於交屋時返還甲方。
  - (四)本項第一款、第三款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 六、甲方違反前項約定，致影響所有權移轉登記、拖延貸款核貸時間、使各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)無論屬誰名下均由甲方負擔繳納外，甲方並應負責賠償乙方因此所受之現有貸款利息及其一切損失。
- 七、甲方於乙方房地產權移轉登記前提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，交乙方或乙方指定之地政士，甲方所提供上開必要書件，如有需甲方出面、補蓋印章、補具證件或配合其他應協辦之事項時，甲方須於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供辦理，不得藉故延誤；甲方已提供之證件有變更之情事時，應即通知乙方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。
- 八、甲方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本乙份予乙方，且同意「附件四：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，由乙方指定之地政士統籌辦理，甲方應依乙方或其指定之地政士通知日起七日內，提供有關證件及繳付應繳之一切代辦費用，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>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>第十七條 通知交屋期限<sup>4</sup></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。甲方於完成交屋手續後始得遷入。乙方如未於領得使用執照後六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息於甲方。<sup>4</sup></p> <p>二、甲方同意自收到交屋通知後七日內付清下列款項，以完成甲方應辦理之交屋手續：<sup>4</sup></p> <p>(一)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費或其他款項、遲延利息及應預繳管理費等，並完成一切交屋手續。<sup>4</sup></p> <p>(二)甲方應預繳大樓管理費六個月，<u>建物登記總面積(不含汽車停車位面積)計算每坪每月新臺幣140元整每月管理費新臺幣(以下同)A戶1,800元、B戶2,800元、C戶2,100元、D戶1,600元</u>，汽車停車位部份每月每位暫定新臺幣1,000元(含機械保養及運轉電費)。此費用係為管委會未成立以前甲方同意由乙方或乙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、安全、警衛管理薪資、清潔衛生費用、電梯保養與設備維護及耗材費用等一切公共費用，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。<sup>4</sup></p> <p>三、乙方應履行下述責任，以完成乙方應辦理之交屋手續：<sup>4</sup></p> <p>(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。<sup>4</sup></p> <p>(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。<sup>4</sup></p> <p>四、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</p>	<p>第13頁、第17條。</p>
------------------	--	---	-------------------

		<p><u>保固書</u>、<u>使用維護手冊</u>、<u>規約草約</u>、<u>使用執照影本</u>及<u>乙方代繳稅費之收據</u>交付甲方，發給<u>交屋點交明細表</u>並同時交付鎖匙，本契約則無需返還。↵</p> <p>五、甲方辦理交屋時，如發現本房屋有瑕疵或室內工程有未盡事宜，甲方應載明於點收文件上，由乙方於合理期限內負責修繕，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。↵</p> <p>六、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，但可歸責於乙方時，不在此限。↵</p> <p>七、雙方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，甲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。↵</p> <p>八、本大樓共有使用部分之相關公共設施，依據公寓大廈管理條例第 36 條及第 57 條之規定，應由本大樓管理委員會或推選管理負責人點交及接管，甲方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。↵</p>	
--	--	---	--

<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>第二十八條 違約之處罰</p> <p>一、乙方違約罰則：</p> <p>(一)乙方違反「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，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，甲方得依法解除契約。</p> <p>(三)甲方依本條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>二、甲方違約罰則：</p> <p>甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，買賣雙方並得解除本契約，解約後依下列方式辦理：</p> <p>(一)乙方得自甲方已繳納之價款中沒收本契約買賣總價款百分之__ (最高不得超過 15%) 為違約金，<u>但若甲方所繳之價款不足沒收金額，則以甲方已繳付價款為限。</u></p> <p>(二)<u>本戶房地</u>由乙方收回自行處分，<u>甲方絕無異議並願拋棄本契約所約定之一切權利。</u>若乙方已將上開所有權辦理申報者，<u>甲方同意乙方得逕以甲方名義及印章代為撤銷申報，其因而增加之稅費及損失均由甲方負擔。</u></p> <p>(三)<u>若乙方已將所有權移轉登記為甲方或其指定人名義者，</u>甲方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理所有權移轉登記歸還乙方所有，<u>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)，逕將所有權過戶返還乙方並塗銷金融機構抵押權設定，</u>甲方並負擔所需之一切稅費及增加之費用，<u>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訴追費用(含委請律師代理訴追及強制執行之一切費用)。</u></p> <p>三、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>第 21 頁、第 28 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。