

「士林一品」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：東馬建設股份有限公司

核備日期：109年5月25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：	第一條：契約審閱期 本契約及其附件於中華民國 年 月 日經 <u>甲方攜回</u> 審閱 日。 (契約審閱期間至少五日)	第1頁、第1 條

<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：房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地坐落:台北市士林區光華段四小段 508-6、514-5、514-7、514-9、518、519、520、521、522、523、524、524-3、524-4、524-5、532、532-2、532-3、532-4、532-5、532-7、533、533-2、533-3、533-4、533-10、561-5、561-8、561-9 地號等 28 筆土地，土地面積共計約 3,191.54 平方公尺(約 965.44 坪)，本基地使用分區屬商三特。上開土地如因分割、合併、重測或基地地號增減等，應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。</p> <p>二、房屋坐落：於上開基地興建地上貳拾壹樓、地下肆層。 (建造執照號碼：台北市政府都發局 108 建字第 0149 號)。 (建築執照詳如附圖一)之『士林一品』。 編號 戶 樓計壹戶(房屋平面圖詳如附圖二)。</p> <p>三、汽車停車位標示： 本基地共有部分總面積 12620.43 平方公尺，汽車停車位總面</p>	<p>第 2 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。

積 6839.23 平方公尺，佔本基地共有總面積之 54.19%。⁴

甲方購買汽車停車位計 位（詳如附圖三）為：⁴

法定停車位為地下 層編號 號之車位。⁴

自設停車位為地下 層編號 號之車位。⁴

（大車位規格長約為六公尺，寬約為二點五公尺，高約為二點一公尺）⁴

（小車位規格長約為五點七五公尺，寬約為二點二五公尺，高約為二點一公尺）⁴

1、甲方購買之汽車停車位屬平面式機械式，其含停車格、車道及其他必要空間，面積共計約 佰 拾 點 平方公尺，無獨立權狀，每一汽車停車位權利範圍為共有部分總面積約為 6839.23 平方公尺之 324 /100,000(大車位)及 316/100,000(小車位)，由甲方依所購買之汽車停車位數量比例持有汽車停車位建物所有權，並依承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位，甲方並簽立「汽車停車位分管同意書」（詳如附件一）。（實際以將來地政機關登記為主）⁴

- 2、甲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。
- 3、甲乙雙方同意本約汽車停車位竣工規格尺寸之長度、寬度誤差在百分之三(含)以下時均視為符合規格；如因竣工規格尺寸之減少致誤差超出上述標準時，甲方始得請求乙方按汽車停車位價格找補不足之部分予甲方。
- 4、汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：
 - (1) 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。
 - (2) 其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。
- 5、甲方充分知悉汽車停車位依前款約定為找補之依據，日後如本大樓部分汽車停車位建物面積因地政機關無法登記產權，致影響本項第一款約定之汽車停車位持分面積時，甲方同意雙方不再互相找補。
- 6、甲方同意且承諾所購買之汽車停車位產權登記事項依登記當時政府法令規定辦理，該法令規定不影響雙方買賣上述汽車停車位買賣契約效力，甲方不得以此向乙方要求任何補償、主張任何權利或解約。

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，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。

第三條：房屋面積及土地買賣權利範圍⁴

一、土地面積及權利範圍：⁴

甲方購買本戶房屋應有土地權利範圍為 /10,000，汽車位土地權利範圍為約 6/10,000，合計土地持分面積 平方公尺(約 坪)。房屋應有土地之計算方式係以主建物面積加專有陽台面積與專有兩遮面積 平方公尺(約 坪)占全部主建物總面積加全部專有陽台總面積與全部專有兩遮面積約 11143.10 平方公尺(約 3370.79 坪)比例計算；每一汽車停車位之土地持分為約 6/10,000。其計算方式詳如附件二。(實際以將來地政機關登記為主)⁴

二、房屋面積：本戶房屋 佰 拾 點 平方公尺

1、專有部分： 佰 拾 點 平方公尺⁴

(約 佰 拾 點 坪)，包含：⁴

(1)主建物面積： 佰 拾 點 平方公尺⁴

(約 佰 拾 點 坪)。⁴

(2)附屬建物面積：⁴

陽台 拾 點 平方公尺⁴

(約 拾 點 坪)。⁴

兩遮 拾 點 平方公尺⁴

(約 拾 點 坪)。⁴

合計 拾 點 平方公尺⁴

(約 拾 點 坪)。⁴

附屬建物未明列項目、面積者不予計價。⁴

2、共有部分面積： 拾 點 平方公尺⁴

(約 拾 點 坪)。⁴

		<p>本大樓共有部分總面積約 12620.43 平方公尺（約 3817.68 坪），<u>本戶房屋</u>共有部分之權利範圍係依主建物面積加專有陽台面積與專有雨遮面積占全部主建物總面積加全部專有陽台總面積與全部專有<u>雨遮總面積</u>之比例而為計算，其共有部分項目、範圍及持分方式詳如附件二。（實際以將來地政機關登記為主）⁴</p> <p>3、主建物面積 佰 拾 點 <u>平方公尺</u>占本 <u>房屋</u>得登記總面積 佰 拾 點 平方公 尺之比例為 %。⁴</p> <p>三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第四條規定互為找補。⁴</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>附件二 共有部分項目、範圍及土地、車位暨共有部分持分方式說明</p> <p>一、共有部分持分面積計算說明：</p> <p>1、共有部分持分面積含：</p> <p><u>壹樓</u>：排煙室、管委會使用空間、住戶<u>梯廳</u>、<u>梯廳</u>(排煙室)、特別安全梯、無障礙樓梯、升降機間、進風管道間、管道間、廁所；</p> <p><u>叁樓</u>：管委會使用空間、<u>梯廳</u>、<u>梯廳</u>(排煙室)、排煙室、特別安全梯、升降機間、兩遮、廁所、進風管道間、管道間、排煙管道；</p> <p><u>肆樓至貳拾壹樓</u>：<u>梯廳</u>、<u>梯廳</u>(排煙室)、排煙室、無障礙樓梯(特別安全梯)、升降機間、進風管道間、管道間、排煙管道；</p> <p>屋頂突出物<u>壹層</u>：<u>梯廳</u>、安全梯、升降機間、消防機房、<u>水錶室</u>、兩遮、進風管道間、管道間、排煙管道；</p> <p>屋頂突出物<u>貳層</u>：電梯機房、電梯機房、自來水箱機房、安全梯</p>	<p>附件二</p>
------------------------------	---	--	------------

		<p><u>地下壹樓</u>：防災中心、升降機間、電梯間、無障礙樓梯(安全梯)、垃圾暫存室、垃圾車暫停區、停車空間兼防空避難室、排風機房、<u>進風管道間及管道間</u>、機車停車區、自行車停車區、台電電錶室、台電配電場所、中繼消防機房、裝卸車位、停車位(含停車必要空間)；</p> <p><u>地下貳樓</u>：升降機間、電梯間、機房、無障礙樓梯(安全梯)、電信機房、發電機房、噴灌機房、停車空間、<u>進風管道間及管道間</u>、排風管道、停車位(含停車必要空間)；</p> <p>地下參樓：升降機間、電梯間、無障礙樓梯(安全梯)、停車空間、<u>進風管道間及管道間</u>、停車位(含停車必要空間)、水箱；</p> <p>地下肆樓：升降機間、電梯間、無障礙樓梯(安全梯)、消防泵浦水箱、</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>第四條：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、依本契約第三條計算之土地面積、主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方全部找補；其超過部分，甲方只以找補百分之二為限(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(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>三、前項之土地面積、主建物或本戶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>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>(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>第五條：契約總價</p> <p>本契約房地總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(內含汽車停車位房地價款新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整)</p> <p>上列房地總價款區分為：</p> <p>一、土地價款：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>包含：</p> <p>1、房屋土地價款：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>2、汽車停車位土地價款：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、房屋價款：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(含營業稅)，包含：</p> <p>1、專有部分：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽台部分：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>(3)附屬建物(兩遮)不計價。</p> <p>2、共有部分：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>3、汽車停車位建物價款：</p> <p>新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>第4頁、第5 條</p>
---------------------	--	--	---------------------

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

第六條：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：

一、內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託

1. 本建案已與「全國農業金庫信託部」簽訂不動產開發信託。本預售屋將價金交付信託，委由全國農業金庫股份有限公司（以下簡稱「農業金庫」）及中華建築經理股份有限公司（以下簡稱「中華建經」）辦理「不動產開發信託」，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，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。

2. 「全國農業金庫信託部」辦理「不動產開發信託」，其相關內容請參閱「信託告知書」（附件十）。

3. 為配合內政部「預售屋買賣履約保證機制」下之受託銀行價金查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，以保障甲方應有權益，甲方同意乙方將其個人資料及買賣契約資料提供予農業金庫，並同意其於「預售屋買賣履約保證機制」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，農業金庫應負保密之責任。

本案信託帳戶：

銀行：全國農業金庫股份有限公司營業部

戶名：全國農業金庫受託信託財產專戶—東馬建設光華段都市更新案 3

帳號：00120104275400

銀行代號：018

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。

二、其他替代性履約保證方式。↵

1、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。↵

2、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。↵

3、同業連帶擔保↵

本預售屋已與依公司章程規定得對外保證之○○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。↵

4、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築案後交屋。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>第九條：主要建材及其廠牌規格</p> <p>一、本契約所稱之主要建材即「建材設備」(附件六)之『結構』、『外觀』、『外牆窗』，其餘均為非主要建材。</p> <p>二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件六之建材設備表施工，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六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>三、乙方保證建造本大樓房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)及未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>四、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>五、乙方如有違反本條第二、三、四項之情形，雙方同意依本契約第二十條第一項之約定處理。</p>	<p>第9頁、第9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>第十一條：開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本大樓房屋之建築工程應在民國109年2月14日前申報開工，應於民國115年9月13日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，雙方同意以取得使用執照日為完工日期。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，致乙方不能施工者，其停工期間。 2、因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。 	<p>第9頁、第11條</p>

	<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>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，雙方同意依本契約第二十條第一項之約定處理。</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>(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>第十二條：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、廣告圖說所示之設備後，應通知甲方進行驗收手續。接通自來水、電力之管線費用及其相關費用(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。</p> <p>二、天然瓦斯管線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者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本大樓預售屋基地內範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。 2.本大樓預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由乙方負擔。 <p>三、甲方同意以本戶主建物、附屬建物為驗收範圍，不包含共有部分。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。</p>	<p>第 10 頁、第 12 條</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>(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>第十三條：房地所有權移轉</p> <p>一、房屋所有權移轉登記：</p> <p>房屋所有權之移轉，乙方應於使用執照核發且依都市更新程序完成囑託登記後<u>三個月</u>內，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記（甲方未依約付款或有其他違約情事時，不在此限）。</p> <p>二、土地所有權移轉登記：</p> <p>土地所有權之移轉，乙方應於使用執照核發且依都市更新程序完成囑託登記後<u>三個月</u>內，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記（甲方未依約付款或有其他違約情事時，不在此限）。</p> <p>三、乙方違反前二項之規定，至各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；<u>如損及</u>甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。</p> <p>四、甲方應於接獲乙方或承辦登記地政士通知之日起七日內，提供有關證件、書類文件（如需用印，並應於該書類文件上用印完妥）及交付本契約第十七條約定應繳納稅費、代辦手續費（即地政士代辦費、規費等）等<u>費用予乙方</u>（按乙方預估金額，結算後多退少補），並到乙方指定地點辦理所有權移轉等相關事宜。</p> <p>五、房地所有權之移轉應以本契約所載之甲方為登記名義人，<u>非經乙方同意</u>並依本契約第十六條約定辦理，不得更換他人。本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅由甲方自行負擔。其法定代理人，就本契約所負之一切義務，應與<u>甲方負連帶責任</u>。</p>	<p>第 10 頁、第 13 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。

- 六、房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記，甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理，倘日後如需甲方出面或補蓋印章與補具證件時，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，另如甲方延誤或不協同辦理，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，甲方並應負損害賠償之責。
- 七、甲方即為房地所有權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記，甲方同意簽立「代刻印章授權書」（附件八）交付乙方，以利作業。
- 八、乙方將房地所有權移轉登記予甲方前，甲方應履行下列義務：
 - 1、依契約第七條約定之付款辦法，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、甲方提出能完成辦理所有權登記及金融貸款之全部文件，辦妥各項貸款對保及徵信手續，付清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，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。
 - 3、甲方所繳之各項費用及款項如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。
 - 4、甲方未履行前三款義務前，乙方得拒絕辦理本契約房地所有權移轉登記予甲方。

<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>第十四條：房地及共有部分之點交</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、乙方應於領得使用執照且依都市更新程序完成囑託登記後<u>四個月</u>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。 二、點交房地時，雙方應履行下列各項義務後，乙方始辦理房地點交手續： <ol style="list-style-type: none"> 1、乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。 2、乙方就本契約第十二條驗收所列瑕疵，應於交屋前完成修繕。 3、<u>甲方繳清</u>所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。 三、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、規約草約、使用執照影本及<u>乙方代繳</u>稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明單，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。 四、甲方接獲乙方交屋通知時，應於十日內配合完成交屋事宜，不得藉故拒絕或拖延辦理<u>點交</u>及<u>給付</u>應付款項（含交屋保留款），如甲方不配合交屋且經乙方再次通知催告甲方後，則本房地視為點交完成，乙方自視為交屋日起不負保管責任及各項稅費之代繳責任，並視為乙方對本契約應履行之義務已全部履行完畢；且甲方尚未繳清之各期款項，乙方得依本契約第七條第一項及第二十條第四項之約定辦理，若因此致本<u>戶</u>房屋發生其他毀損或意外事件，或因而使乙方遭受損害、受第三人求償或受行政機關處分時，甲方並應負賠償責任。 	<p>第 12 頁、第 14 條</p>
------------------	--	--	----------------------

另甲方尚未繳清之各款項，乙方可按日計收萬分之二單利計算之遲延利息，甲方絕無異議。但可歸責於乙方時，不在此限。⓪

五、點交時除有縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得藉瑕疵為由，拒絕或延遲辦理點交及給付除交屋保留款以外之款項，否則視為甲方違約，雙方同意依本契約第七條第一項、第二十條第四項或第六項之約定處理；如有其它乙方未修補或改善之瑕疵，甲方應以書面向乙方提出，乙方應負修補、改善之責。⓪

六、若甲方未經辦妥交屋手續，而擅自遷入、裝修、搬運物品等，視同甲方違約，雙方同意依本契約第二十條第六項之約定處理；若因此而發生之民、刑事責任，悉由甲方自行負擔。⓪

七、共有部分之點交及管理⓪

1、乙方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。⓪

2、雙方同意戶外景觀工程、大樓公共設施等，於大樓管理委員會成立後由乙方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內。甲方同意本大樓之所有公共設施、公共設備須待本大樓管理委員會成立後，由管理委員會接管維護，甲方不得以大樓公共設施、公共設備有瑕疵、未完成或未交付予管理委員會為由，延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。⓪

3、為維護本大樓之公共安寧、清潔衛生及落實所有共有部分之管理，甲方同意依照「住戶管理規約(草約)」(附件九)之規定辦理。⓪

- | | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>4、為求維護本大樓之建築設備，提高生活品質，維護公共安全，甲方同意乙方自第一戶通知交屋日起至成立管理委員會前，由乙方擔任本大樓之管理人，由其管理支配本大樓經費開支，乙方亦得委任管理公司實際執行管理服務工作。代管期間所發生之管理及公共水電費用，不論甲方交屋與否，應由全體區分所有權人共同負擔。↵</p> <p>5、雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付管理費。甲方並同意於乙方通知提供房地所有權移轉文件同時，房屋依每坪每月新台幣壹佰元整、汽車停車位依每位每月新台幣伍佰元整，預繳六個月管理費及每坪新台幣伍佰元整計算之管理基金，由<u>乙方</u>代為統籌處理，並以該預繳之管理費支付代管期間所需之費用。<u>俟</u>管理委員會<u>成立後且公設移交完成時</u>，乙方應將公共管理費及管理基金餘額無息移交與管理委員會。↵</p> <p>6、乙方依法<u>提撥</u>管理基金作為大樓公共管理基金，該基金於管理委員會成立並依法完成報備及公設移交完成後，撥付管理委員會。↵</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>第十五條：保固期限</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、連續壁、<u>隔震設施</u>）負責保固壹拾伍年，固定建材及設備部分（如：門窗、衛浴設備、廚具設備、粉刷、地磚）負責保固貳年，防水工程負責保固貳年，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，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。</p> <p>三、社區共同使用部分及公共設施賣方自點交完成(含視同點交完成)予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固壹拾伍年，固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、<u>壁材</u>、地磚、水電等)保固壹年，但若社區管理委員會還未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。</p>	<p>第 14 頁、第 15 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>第二十條：違約處理及解約處理</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「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、本契約簽立後，除依「房屋局部變更處理辦法」(附件七) 約定外，雙方均不得增減價款之要求，倘甲方要求減少價款或違約不買，違反有關第七條「付款條件」之規定者，乙方得逕行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。</p> <p>五、有關前四項所定情事，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>六、甲方如有其他違反法令或本契約約定情事者，乙方得定相當期限要求甲方改善。如逾期限甲方未改善，除本契約另有約定外，乙方得自要求改善期限屆滿之日翌日起，按日請求甲方給付相當於房地總價款萬分之二之懲罰性違約金至甲方改善之日止，乙方並得解除本契約。如甲方違約情事重大者，乙方得不經催告，逕行解除本契約。</p> <p>七、契約解除時，倘乙方已將房地所有權辦妥移轉登記為甲方或甲方依本契約第十六條轉讓之人名義者，甲方應無條件將該房地所有權移轉返還登記于乙方或乙方指定之登記名義人，並</p>	<p>第 17、第 20 條</p>
-----------------	---	---	--------------------

於解約之日起七日內，備齊辦理房地所有權移轉登記所需之文件用印完成交付乙方。其因移轉返還登記而產生之所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致契約解除者，由雙方平均負擔；如因可歸責於甲方之事由致契約解除者，由甲方負擔。」

八、甲方若於契稅申報或房地所有權移轉登記前未依約繳付各期價款或有其他違約情事時，乙方除得依本條第三項或第五項之約定處理外，並得暫時停止辦理房地所有權移轉之申報或登記；已辦理契稅申報或房地所有權移轉登記者，甲方同意由乙方逕行辦理房地所有權撤銷登記，甲方並同意契稅申報及房地所有權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由乙方用印完成，或由乙方持用甲方依附件八所授權代刻之印章逕行辦理撤銷，甲方絕無異議。」

九、因甲方與第三人產生糾紛，而影響本契約之履行時，經乙方通知甲方處理而甲方未依通知內容處理者，視同甲方違約，乙方得依本條第五項約定處理。倘乙方因而受損害者，甲方應負賠償責任。」

十、倘因不可歸責於乙方之事由，例如法令變更或天災地變等不可抗力之事由，致本契約興建計劃工程不能繼續興建、完工或交屋時，雙方同意無條件解除本契約，乙方應將所收價款扣除甲方依本契約第六條自受託機構領取之金額後，無息退還甲方，甲方不得提出其他任何要求，亦不得向乙方請求補償、賠償或補貼。」

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。