

「風華系列 Twin Park」 建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：：億德建設股份有限公司

核備日期：107年6月8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>本契約為預售買賣契約，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），確認本約各項條款其權利與義務之規畫並未違背平等互惠與公平原則。</p> <p>買方簽章：</p> <p>賣方簽章：億德建設股份有限公司</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>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>	第1頁、第2條。

三、房地標示及停車位規格

- (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)。
- (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)。
- (三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：
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。

一、建物坐落土地：

台北市南港區經貿段 37-2 地號等 1 筆土地，面積共計 795.28 平方公尺(約 240.57 坪)，使用分區為【住宅區(供商務住宅使用)】。法定建蔽率為 45%；法定容積率為 225%；基地權利種類為所有權，地籍圖詳如附件(一)，其基地登記情形詳如登記謄本。惟因嗣後土地合併、分割、重測或基地地號增減時，則以地政機關登記之新地號及新面積為準。

二、房屋坐落：

於前述房屋坐落土地內興建地上九層、地下三層之「風華系列 Twin Park」，社區共計 35 戶，本約購置房屋標的為編號____戶____樓，格局為__房__廳__衛浴。建造執照為建築主管機關核准之 106 建字第 0037 號(建造執照核准日期：106 年 3 月 13 日，詳如附件(一)，暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(二))。

三、汽車停車位：(買方有購買車位未購買車位)

(一)性質、位置、編號、規格：

買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位，為地下第____層機械升降機出入之平面式車位，依建造執照圖說編號第____號之停車位計____位，該停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積係按車位數量、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，依比例計算之(計算方式如附表(六)所示)。買方購買之停車位屬自行增設車位者，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。

(二) 停車位規格：

平面車位(無障礙車位)：長 6 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺。

平面車位：長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

平面車位：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

上述停車位高度，係指地下一層車道入口之限高。

(三) 賣方於本社區地下室規劃有法定汽車停車位 19 位及自設汽車停車位 11 位，共計 30 位汽車停車位，另於地上一層設置機車停車位 24 位，買賣雙方對於該停車位空間另訂汽、機車停車位分管同意書（詳附件(四)），相關事宜悉依該同意書約定。

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。

一、土地面積：

- 買方購買「風華系列 Twin Park」社區__戶__樓房屋乙戶及地下室__層__號汽車停車位。該房屋及汽車停車位土地持分面積合計__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍合計為：壹萬分之__，土地持分計算方式如下：
- (一)房屋之土地持分：由買方所承購房屋戶別主建物面積__平方公尺(__坪)與區分所有全部主建物總面積__1788.74平方公尺(約541.09坪)比例持分，本戶房屋土地持分為壹萬分之__。
- (二)汽車停車位之土地持分：買方購買地下室__層__號汽車停車位，車位土地持分計壹萬分之__(每一車位之土地持分皆以壹萬分之伍計)。
- (三)上述土地持分面積如因土地分割、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：

本戶建物面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物面積：

陽臺計_____平方公尺（約_____坪）。

雨遮計_____平方公尺（約_____坪）。

屋簷計_____平方公尺（約_____坪）。

附屬建物面積合計_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分（不含汽車停車位）面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（三）主建物面積占本戶建物得登記總面積（不含汽車停車位）之比率為壹萬分之_____。

三、車位面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）車位停車格規格面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（二）車位應分攤車道及其他必要空間面積計 984.8 平方公尺（約 298 坪）。

（三）本車位面積占該共有部分總面積之比率為壹萬分之_____。

（四）停車空間面積之計算，詳附件（六）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖及規格說明如附件三）。

四、前項一、二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第七條規定互為找補。

<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、共有部分除停車空間另計外，係指<u>水箱、客梯(行動不變者電梯)、汽車升降機、汽車升降機房、消防泵浦機房、機房(供電信使用)、地下室進排氣管道、機電空間(污物處理室)、發電機室、台電配電場所、防空避難室、安全梯、無障礙安全梯、梯廳、管委會空間、水錶區、電梯機房、地下各層公設應分攤之車道面積</u>及其他依法令應列入共有部分之項目。</p> <p>二、共有部分之權利範圍，係依買受本戶專有部分面積(包括主建物、附屬建物等)與全區各戶專有部分面積總和之比例而為計算，其中主建物總面積 1788.74 平方公尺(約 541.09 坪)。</p> <p>三、共有部分總面積計 2114.74 平方公尺(約 639.71 坪)，扣除第一款應由區分所有建物分攤之共有部分面積外，其餘面積 984.8 平方公尺(約 298 坪)由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用户使用權予本社區承購戶購買，上述共用部分面積僅為預估，實際仍應以建物第一次測量成果圖為準。</p> <p>四、本社區共有部分之項目及相關面積計算方式詳如附件(五)之說明，為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。</p>	<p>第 4 頁、第 5 項。</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</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</p>	<p>第 5 頁、第 7 條。</p>

<p>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>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。(附屬建物以其外緣為界辦理登記)</p> <p>三、依第四條計算之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 2%)，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，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>四、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百分之三者，買方得解除契約，買方已繳之價金應無息退還。</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>本房地買賣契約總價(含汽車停車位價款)為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，其土地持分價款、建物價款及車位價款如下：</p> <p>一、土地持分買賣總價款合計 新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(本價款含汽車停車位持分之土地價款新台幣____佰____拾____萬元整)。</p> <p>二、建物總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(本價款含停車位建物價款)。</p> <p>(一)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>1. 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(1)主建物部分： 新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部分： 新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。 (除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。</p> <p>2. 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。</p> <p>(二)車位建物價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。</p>	<p>第 5 頁、第 6 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 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>第 4 頁、第 6 條之 1。</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。

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，持本買賣契約可向所列公司請求完成本建案後交屋。所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。

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。

本預售屋以「不動產開發信託」方式辦理履約保證，由賣方將建案興建資金信託予台北富邦銀行執行履約管理。興建資金依工程進度專款專用，信託證明文件詳如附件(七)。

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。

<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、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，興建地上九層、地下三層之區分所有建物華廈，其規格除另有約定外，應依照建築主管機關核准之(106)建字第 0037 號建造執照之圖說為準，有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件（十一）建材設備表。</p> <p>二、施工標準悉依台北市政府建築管理機關核准之工程圖樣與說明書及本契約(附件十一)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>三、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>四、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>五、賣方如有違反前四款之情形，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、本房屋建築工程已於民國 106 年 9 月 12 日申報開工，預計民國 109 年 12 月 11 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並申請使用執照(但若經過建築主管機關核准展延者，應以展延後日期為準)。買賣雙方同意以申請使用執照日期為完工日，且於領取使用執照日起六個月內交屋，公共設施工程於社區管理委員會成立日起六個月內完成，並通知社區管理委員會或管理負責人辦理移交作業。</p> <p>但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none">(一)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。(二)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完工者，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。</p> <p>三、本房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內繳付期款、辦理銀行貸款對保作業及交屋等手續，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期限內付清。</p>	<p>第 11 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>一、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，並達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示本戶之設施後，應通知買方進行驗屋手續。</p> <p>二、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交屋款。</p> <p>三、買方應於賣方通知期限內至本約標的現場進行驗屋，若買方拒絕或未於期限內辦理驗屋手續，經賣方以書面催繳，送達___日內仍未繳者，視同驗屋完成且無瑕疵，賣方不負保管及瑕疵擔保責任。</p> <p>四、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 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 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：</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、土地及房屋所有權移轉登記 土地及房屋所有權之移轉，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，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、賣方違反前款之規定，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>三、本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。</p> <p>四、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">(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，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之	<p>第 14 頁、 第 16 條。</p>
-----------------------	---	---	----------------------------

		<p>債權金額及範圍之本票予賣方。</p> <p>(三)以現金繳付依本約第十七條第三款約定應由買方負擔之費用。</p> <p>(四)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件及依第十一條第二款規定辦理，待買方以現金繳清後，始為辦理產權移轉登記。</p> <p>(五)本款各項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。如經賣方書面催告後買方仍不履行，賣方得逕行解除本契約，並依第二十五條第二項違約約定處理。</p> <p>六、買方尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置權。</p>	
--	--	--	--

<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"> 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>一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，並於賣方指定地點辦理交屋結帳手續，但買方如有違約情事者不在此限。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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)買方繳清第十七條所有之應付未付款(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。若逾使用執照核發後壹年以上，買方得解除本契約，解約時賣方返還買方已兌現價金外並加計年息百分之五之利息予買方；惟可歸責於買方或不可歸責於賣方之事由致遲延者，不在此限。 <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、房屋保固服務錄卡、使用維護手冊、規約草約、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，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期經賣方以書面催辦交屋手續，送達__日內仍未辦理者，逾期則視為交屋完成，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 16 頁、第 18 條。</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>一、賣方違約之責：</p> <p>(一)賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及完工期限」之規定者，買方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約。</p> <p>(二)賣方違反第二十四條「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及與本契約有連帶關係之契約。</p> <p>(三)若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務等違約情事，買方得主張解除本契約及與本契約有連帶關係之契約。</p> <p>(四)買方依前三項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還買方，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>二、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與本契約有連帶關係之契約。</p> <p>三、買賣雙方除依前款之請求外，不得另行請求損害賠償。</p>	<p>第 23 頁、 第 25 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。