

「湖科富霖雙星」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：義翔建設開發股份有限公司

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>本契約及內政部「預售屋買賣契約範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」影本各乙份，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)，對其內容之差異處均已瞭解，並無疑義。</p> <p>買方簽章：_____ 賣方簽章：義翔建設開發股份有限公司</p>	<p>第 1 頁、第 0 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>第一條 雙方權利義務之依據</p> <p>一、賣方確保廣告內容之真實性，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。</p> <p>二、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置景觀、設備…等，所作之其他任何說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤。</p> <p><input type="checkbox"/>無其他說明或承諾事項；<input type="checkbox"/>其他說明或承諾事項如下：</p> <p>買方簽章：_____ 賣方簽章：義翔建設開發股份有限公司</p>	<p>第 1 頁、第 1 條。</p>
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</p>	<p>第二條 土地、房屋座落及停車位說明：</p> <p>一、土地座落： 台北市內湖區舊宗段 4-14、4-15、4-16、4-17 等 4 筆地號，土地總面積 2720.92 平方公尺(823 坪)下稱本基地，使用分區為科技工業 C 區。</p> <p>二、房屋座落：(如附件一：房屋平面圖)</p> <p>(一)買方所購買之房屋係賣方於前項土地興建之「湖科富霖雙星」編號__棟第__樓房屋__戶(下稱本戶房屋)。</p> <p>(二)其建照執照(圖)所載用途為： <input type="checkbox"/>策略性產業(一般事務所之資訊服務業) <input type="checkbox"/>金融保險業(銀行等分支機構) <input type="checkbox"/>餐飲業</p> <p>(三)建照執照號碼：民國 106 年 5 月 5 日核准，106 建字第 0071 號</p>	<p>第 1 頁、第 2 條。</p>

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。

三、汽車停車位說明：(如附件二：停車空間平面圖)

(一)停車位性質、位置、型式、編號、數量：

1. 性質：法定自設停車空間
2. 位置：地下第__層
3. 型式、編號、數量：
平面式大停車位，編號第__號之停車空間計__位
平面式小停車位，編號第__號之停車空間計__位
行動不便者停車位，編號第__號之停車空間計__位
4. 以上停車位無獨立權狀有獨立權狀。

(二)停車位規格：

1. 大停車位長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。
2. 小停車位長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。
3. 行動不便者停車位長 6.00 公尺，寬 3.50 公尺，高 2.10 公尺。

註：上述停車位高度，係依地下層車道入口之限高為準。

(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時，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。

第三條 土地、房屋、停車位面積及認定標準

一、土地面積：
本戶土地持分權利範圍為 萬分之__，持分面積__平方公尺(__
坪)；計算
方式係以扣除停車位應有配分後依地政機關核發該建物測量成果圖之主建物面積與區分
所有全部主建物總面積之比例計算；另每位平面式停車位：土地持分__
萬分之__。如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：
(一)本房屋總面積__平方公尺(__
坪)，包括如下：

項次	項目	面積/平方公尺(坪)	比例(%)	備註
1	專有 部分 附屬建物	主建物		共有部分 依第五條 約定辦理 登記。
		陽台		
		雨遮		
		屋簷		
	小計			
2	共有部分			
	合計		100%	

(二)本預售屋如有前述第2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
六條規定互為找補。附屬建物雨遮或屋簷之設計，其面積依法得為產權登記時，不予計
算房屋面積，且其增加之面積不予計價或不找補，不受本契約第六條約定之拘束。

三、停車位面積：
(一)本契約地下層共叁層，由賣方依法令以停車位應有權利範圍(持分)設定專用使用權
予買方。
(二)本園區停車位面積依建造執照圖說編號之停車位規格，另含車道及其他必要空間總
面積共計__平方公尺(__
坪)，每單一平面停車位之面積為36平方公尺(10.89
坪)占共有部分總面積__分之__。

第3頁、第4
條。

<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 主建物共有部分面積、項目及分配比例計算</p> <p>一、全區主建物共有部分： 本共有部分總面積 <u> </u> 平方公尺(<u> </u> 坪) (一)地下三層：安全梯、電梯間、廁所、消防機房、排氣風機房、儲藏室 (二)地下二層：安全梯、電梯間、廁所、電信機房、排氣風機房、機械室 (三)地下一層：安全梯、電梯間、廁所、排氣風機房、進風機房、台電配電室、緊急發電機室、電錶室、垃圾儲藏室、機車停車空間(含應分擔之車道及其必要空間面積)。 (四)地下一層：他棟之安全梯、機械室 (五)地上一樓：梯廳、管委會使用空間、空調機房、戶外安全梯 (六)屋突一層之樓電梯間 (七)屋突二層之機械室 (八)屋突三層之機械室、消防水箱、水箱</p> <p>二、各棟共有部分： (一)A棟共有部分： 本共有部分總面積 <u> </u> 平方公尺(<u> </u> 坪) 1. 二至九層各層梯廳、空調機房、男廁、女廁、茶水間、陽台、雨遮。 (二)B棟共有部分： 本共有部分總面積 <u> </u> 平方公尺(<u> </u> 坪) 1. 二至九層各層梯廳、空調機房、男廁、女廁、茶水間、陽台、雨遮。</p> <p>三、面積分配比例計算： (一)前項全區主建物共有部分：係依買受主建物面積與全區分所有主建物總面積之比例計算。 全區區分所有主建物總面積 <u> </u> 平方公尺(<u> </u> 坪) (二)A棟共有部分：係依買受主建物面積與該棟區分所有主建物總面積之比例計算。 A棟區分所有主建物總面積 <u> </u> 平方公尺(<u> </u> 坪) (三)B棟共有部分：係依買受主建物面積與全區分所有主建物總面積之比例計算。 B棟區分所有主建物總面積 <u> </u> 平方公尺(<u> </u> 坪)</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</p>	<p>第六條 房屋、土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</p>	<p>第4頁、第6條。</p>

	<p>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>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百分之三者，買方得解除契約。</p> <p>四、本條有關土地或房屋(主建物、附屬建物、共有部分)面積之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位。</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>第四條 契約總價款及付款方式(新台幣)</p> <p>一、本契約總價款合計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整(如附件三：付款明細表)。</p> <p>(一)土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(二)房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整(內含營業稅)。</p> <p>1. 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(1)主建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(2)附屬建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整(除陽台外，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>(1)汽車停車位土地價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(2)汽車停車位房屋價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整(內含營業稅)。</p> <p>二、本契約總價款買方同意分為：</p> <p>(一)自備款部分：新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)銀行貸款部分：新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>兩種方式並依第七條約定之付款時間給付。</p>	<p>第 3 頁、第 4 條、第 1、2 項。</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。</p> <p>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>三、履約保證機制：</p> <p>（一）依中華民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」如下： 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。賣方應提供第一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。賣方應提供第一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，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上述公司請求完成本建案後交屋。上述公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>本預售屋已加入由全國或各縣市不動產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> <p>（二）本契約採行之履約方式如下：</p>	<p>第 3 頁、第 4 條、第 3 項。</p>
-----------------	---	---	---------------------------

	<p>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。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>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> <p>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>		
<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>第十條 主要建材及其廠牌、規格</p> <p>一、本預售屋之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說明書(如附件八：建材設備說明書)施工，除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件建材設備說明書所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責賣方之事由，致無法供應原建材設備且所更換建材設備之價值、效用及品質，不低於原約定之建材設備，或賣方就其價差補償買方價金者，不在此限。</p> <p>二、賣方保證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訂標準及許可目的用途，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辦理。</p>	<p>第 7 頁、第 10 條。</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>		
十、開工及取得使用執照期限	<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>第十一條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本園區之建築工程於民國106年 月 日開工，民國 年 月 日以前完成主建物、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> <p>(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工，其停工日數。</p> <p>(二)因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，其影響日數。</p> <p>二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日賣方應按買方已給付價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，買方得解除契約並請求損害賠償。</p>	第8頁、第11條。
十一、驗收	<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，</p>	<p>第十五條 交屋及驗收</p> <p>一、賣方依本契約完成本戶房屋一切主建物、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(本預售屋無天然瓦斯配設)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。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款百分之五做為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p>	第9頁、第15條、第1項。

	<p>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>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"> 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 	<p>第十四條 土地、房屋、停車位所有權移轉登記期限</p> <p>一、所有權移轉登記</p> <p>土地、房屋、及停車位所有權之移轉，除另有約定依其約定者外，賣方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、賣方違反前項約定，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、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地、房屋及停車位之所有權移轉登記：</p> <p>(一)依本契約約定之付款方式、時間，除交屋保留款外，應繳清移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。</p> <p>(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，並開立收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；賣方應於取得金融機構之貸款後將本票返還予買方。</p> <p>(三)前二款之金額如以票據支付，應在賣方辦理移轉登記以前全部兌現。</p> <p>四、本條移轉登記及實價登錄申報之辦理事項，雙方同意委由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章出具證件或繳納各項稅費時，買方同意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以萬分之二單利計算延遲利息予賣方，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，買方同意全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。</p> <p>五、買方同意由賣方代刻買方之印章一枚保管及使用，賣方應交屋時返還；買方同意於本契約(條項)為授權之意思表示，不另立授權書。上述印章賣方僅得使用於下列相關用途，否則賣方應自負法律責任：</p> <p>(一)本契約房地產移轉登記使用用途及貸款、抵押權設定登記之申請或變更。</p> <p>(二)相關稅捐申報。</p> <p>(三)自來水、電力、電信、瓦斯之申請或變更。</p> <p>(四)地政士辦理實價登錄之申報。</p>	<p>第 8 頁、第 14 條。</p>

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。

(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>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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>二、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應於收到賣方交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續(含主建物、附屬建物及公共設施，但公共設施設備之交付依第十六條第二項第(一)款之約定，由管理委員會或管理負責人進行設備檢測後移交之)，並發立有關交屋之各項文件予賣方，否則賣方不負擔保責任，但可歸責於賣方時不在此限。</p> <p>三、交屋時雙方應履行下列各項義務：</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予買方。 (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)買方繳清所有應付未付款項(含交屋保留款)及完成交屋手續。 (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。 <p>四、賣方應於買方辦妥交屋手續並全部履行本契約各條款之約定後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、<u>使用維護手冊、規約草約</u>、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，俾憑交屋保固證明書領取鑰匙，本契約無須返還。</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)買方未全部履行本契約各項義務前，本預售屋之佔有權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定遷入佔有時，買方應自負法律責任。 (二)買方不得於交屋前自行進入本預售屋內施工，若因而發生民、刑事責任、悉由買方負責。且買方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損害及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應回復原狀並負損害賠償責任。 (三)買方應配合辦理交屋手續，否則賣方不負延遲、保管之責。若賣方因故未能於期限內完成修繕，買方得經書面催告後進行代工修繕，其費用由賣方負擔。 	<p>第9頁、第15條、第2、3項。</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>第二十五條 違約之處罰</p> <p>一、賣方違反第十條「主要建材及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」，買方得解除契約。</p> <p>二、賣方違反第二十三條權利瑕疵擔保責任之約定者，買方得解除契約。</p> <p>三、買方依第一項或第二項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、買方違反有關本契約約定之付款方式、時間者，賣方得解除契約；解約時賣方得沒收依本契約總價款百分之__ (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。</p> <p>五、買賣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 13 頁、第 25 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> <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>			

