

「甲松富大橋綻」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：祿鼎建設股份有限公司

核備日期：109 年 12 月 31 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>本契約於中華民國</p> <p>年</p> <p>月</p> <p>日經甲方攜回審閱</p> <p>法定代理人：</p> <p>日(契約審閱期間至少五日)。</p> <p>甲方簽章： 乙方簽章：</p>	<p>土地契約第 1 頁、第 1 條</p> <p>房屋契約第 1 頁、第 1 條</p>

土地契約第 1 頁、第 2 條
房屋契約第 1 頁、第 3 條

第二條：土地標示

一、「案名：甲松富」公寓大廈之土地座落：台北市大同區延平段二小段 50、51、52、52-1、53、53-1、54、55、56、57 地號等十筆土地，面積共計 488 平方公尺（約 141.57 坪，依地政機關實測登記為準），使用分區：特專（二）區、道路。乙方為前揭土地中持有標示範圍，如下。
□第 57 地號（權利範圍依地政機關登記為準）之所有權人李碧媛。
□第 50、52、53-1、53、56 地號（權利範圍依地政機關登記為準）之所有權人洪村統。
二、因甲方購買之房屋座落本基地係涵蓋前款十筆土地地號，於日後辦理建物及其土地登記時，需與該公寓大廈內其他建物共同持分本基地，屆時甲方之土地買賣標的需要與其他座落本基地重新分配持分，故雙方同意本契約之買賣標的係以重新分配後之土地持分數量為準，且該數量應與第三條所載持分相同。

第三條：房屋標示及停車位規格

一、基地坐落：台北市大同區延平段二小段 50、51、52、52-1、53、53-1、54、55、56、57 地號等十筆土地，面積共計 488 平方公尺（約 141.57 坪，依地政機關實測登記為準），使用分區：特專（二）區、道路。

二、房屋坐落：同前述基地內「案名：甲松富」編號：_____ 戶

樓，建造執照：台北市府都市發展局

建造執照 109 建字第 0060 號。

三、車位部分：甲方購買之停車位為前述基地內「案名：甲松富」，建造執照：台北市府都市發展局建造執照

109 建字第 0060 號，共計 _____ 個車位，其位置和規格如下：（詳圖如附件八）

升降機式機械停車設備（自動倉儲式）為地下二層車位，其使用操作採隨機停放方式（停放非固定號碼車台板）

□搖控感應器編號第 _____ 號屬 □法定停車位 □自行增設停車位，為機械式停車位，其容車尺寸為寬 205 公分（含後視鏡寬度），長 495 公分，高 180 公分，車重 2200 公斤的車輛規格。

□搖控感應器編號第 1 號屬法定停車位，為機械式停車位，其容車尺寸為寬 205 公分（含後視鏡寬度），長 495 公分，高 170 公分，車重 2200 公斤的車輛規格。

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，依第四條第二款之比例計算之（計算方式如第四條第二款所示）

右開停車位規格之誤差在百分之二以內，視為符合規格。

二、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。

	<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>		
--	---	--	--

第三條：土地面積

甲方購買「案名：甲松富」公寓大廈編號： 戶 樓房屋（下稱本戶房屋）之土地持分面積，合計約 平方公尺（折算約 點 坪），應有權利範圍為萬分之 點 坪，其應有土地持分面積之計算方式如左：

一、房屋之土地持分面積：本戶房屋應有之土地持分面積以基地總面積乘以本戶專有部分（包括主建物、附屬建物）面積計 2087.59 平方公尺（折算約 82.15 坪）之比例而得，如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理產權登記

二、為使持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分為準。

三、土地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。

一、房屋面積（不含車位面積）計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

（一）專有部分面積計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

1、主建物面積計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

2、附屬建物面積計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

陽臺面積計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者：

（1）雨遮面積計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

（2）屋簷面積計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

（二）共有部分面積（不含汽車停車位產權登記面積）計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）

（三）主建物面積占本房屋登記總面積之比例約 %。

二、汽車停車位產權登記面積（汽車停車空間面積包括汽車停車位置、汽車升降機、無障礙汽車下車區、車道及騎樓或其他必要空間）計：約 點 平方公尺（折算約 點 坪）。係以一部共有部分面積持分且無獨立權狀方式辦理登記，由汽車停車位購買人共同持分，其面積依地政機關最後登記完竣之面積為準。每一汽車停車空間面積占共有部分（包含一部共有部分項目和全部共有部分項目）總面積之比例約 0.84%（計算方式： $12.18 / 1437.05 \times 100\%$ ）。

三、房屋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。

四、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。

依該契約約定為之。

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。

第五條：共有部分項目及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含，分別如下：

一部共有部分項目：不具獨立權狀之停車空間。
 全部共有部分項目：騎樓、入口門廳、樓梯間、電梯間、梯廳、走道、信箱區、管委會使用空間、宅配室、機械室、水箱、電梯機房、屋頂突出物、消防泵浦室、發電機室、電信室、台電配電室、垃圾處理空間、資源回收室、客貨梯、客貨梯機房、停車空間(機車停車區)兼防空避難室及依法令得列入共有部分之項目等皆屬之。

二、本「案名：甲松富」共有部分(包含一部共有部分項目和全部共有部分項目)總面積計約 1437.05 平方公尺(折算約 434.71 坪)；主建物加附屬建物總面積計 2087.65 平方公尺(折算約 631.51 坪)。前款本房屋共有部分項目之權利範圍，計算方式說明如下：

一部共有部分項目(不具獨立權狀之停車空間)總面積計約 341.10 平方公尺(折算約 103.18 坪)，每一汽車停車位其權利範圍計約二十八分之一，其面積係以本「案名：甲松富」一部共有部分項目總面積乘以該權利範圍而為計算。

全部共有部分項目總面積計約 1095.95 平方公尺(折算約 331.53 坪)，其權利範圍係依買受之主建物面積加附屬建物面積與區分所有全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本「案名：甲松富」全部共有部分項目總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、為使持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分為準。

四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室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「 」共有部分總面積計 平方公尺(坪)；主建物總面積計 平方公尺(坪)。

(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「 」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

五、房地面積誤差及其價款找補

(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。

(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。

(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。

第四條：土地面積誤差及其價款找補

一、本約土地面積如有誤差，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(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，找補價金應按土地部分價款除以該面積所計算之單價計算，無息於交屋時一次結清。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條：房屋面積誤差及其價款找補

一、本約房屋買賣面積係依建造執照核准日當時地政機關規定辦理，並以地政機關登記完竣之面積為準。倘因簽約後法令改變，致無法依買賣當時之契約所載名稱及項目之登記方式辦理產權登記時，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，甲方不得以該部分面積因故未予登記而主張該部分不入買賣面積。

二、本約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(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，找補價金分別應按本約主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(不含汽車停車位產權登記面積和價款)個別計價，無息於交屋時一次結清。

三、前款之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。

土地契約第 2 頁、第 4 條
房屋契約第 4 頁、第 6 條

土地契約第2
頁、第5條
房屋契約第1
頁、第1條

第五條：土地買賣總價

一、本契約土地買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
二、前開價款不包括本約第十一條之費用。
三、本條付款辦法應依土地付款分期表（詳如附件一）之規定，甲方於接到乙方繳款通知起七日內以現金或即期支票至乙方指定之地點或銀行帳戶繳付。

第七條：房屋及汽車停車位買賣總價

本契約房屋及汽車停車位買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整（本契約房屋買賣總價內含營業稅5%），其項目如下：

一、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

（一）專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，分別如下：

1、主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）

（二）共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整（不含汽車停車位價款）。

二、汽車停車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。（停車位價款是依車位數計價，不作面積誤差找補）

三、前開價款不包括本約第十七條之費用。

本條付款辦法應依房屋付款分期表（詳如附件一）之規定，甲方於接到乙方繳款通知起七日內以現金或即期支票至乙方指定之地點或銀行帳戶繳付。

六、 契約
總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

（一）土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

（二）房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

（1）主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

（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）。

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

（三）車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟 元整。

土地契約第 2
頁、第 6 條
房屋契約第 5
頁、第 8 條

第六條：履約保證機制
本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：
■不動產開發信託

應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本子買方。（請參閱本約第八條：不動產專案信託管理）

□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子買方。

□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，但賣方未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子買方。

□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述公司請求完成本建築案後交屋。上述公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

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子買方。

□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連帶保證協定之書面影本子買方。

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築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子買方。

□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 項之保證契約影本子買方。

□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 項之信託契約影本子買方。

□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

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。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 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五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。
- 二、乙方建造本預售屋不得使用損壞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。
- 三、前款材料之檢測，應符合使用使中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙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。
- 五、建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方。如施工時已無該廠牌或規格者，乙方得選用同級品以上之廠牌或規格。
- 六、為要求本公寓大廈設計之協調完整，各立面外觀及色澤、公寓大廈門廳及與外觀相關之鋪面、公寓大廈屋頂及其他共有部分，於不影響使用用途之範圍內乙方保留修改之權利。

- 八、主要建材及其廠牌、規格
- (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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>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>(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 style="text-align: center;">第十一條：施工期限</p> <p>一、本公寓大廈之建築工程動工日期為民國109年5月8日前，民國112年10月7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> <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>房屋契約第8頁、第11條</p>
----------------------	---	--	---------------------

第十八條：驗收

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，並完成自來水、電力及電信、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，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 5% 作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

二、第一款接通自來水、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）由乙方負擔；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：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

（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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。若甲方逾期未到場驗收，經乙方再次以書面催告通知驗收，經送達七日內仍未到場驗收者，則視同無異議驗收完畢，乙方得逕行通知甲方辦理交屋，甲方絕無異議。

十、驗收

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。

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。

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：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

（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。

第九條：土地產權登記

- 一、本約土地之產權移轉，應於使用執照核發後四個月內申辦有關稅費及所有權移轉登記。
- 二、乙方違反前款之規定，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。
- 三、甲方同意交由乙方指定地政士統籌辦理本戶的土地持分之產權登記或移轉事項及辦理貸款抵押設定，甲方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本予乙方，同時簽立「委託印章同意書」（詳如附件二），並在相關書類上簽名蓋章，並依乙方或承辦地政士通知日起七日內備妥所需證件並將各項費用、稅費以現金預先交付乙方，以資辦理（交付所有權狀，結清時再多退少補），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。如因甲方延誤或不協辦，以致稅金增加或衍生罰款時，其增加金額由甲方自行負責。關於本件產權移轉登記及辦理貸款手續，日後如需甲方出面或補蓋印章與出具證件時，甲方須配合辦理，不應藉故刁難或延遲，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 四、本約土地產權移轉其申報土地移轉現值依使用執照核發之當年公告現值為準，申請移轉日前其應繳納之土地增值稅由乙方負擔。
- 五、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 - (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) 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。
 - (三) 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。
- 六、自簽訂本約日起，甲方即為產權登記名義人。倘甲方為未成年，其法定代理人對甲方依本契約書所負之一切義務，應負連帶保證人之責任。產權登記及貸款抵押權設定因係整體作業，不能分開單獨辦理，於產權書類用印同時辦理銀行對保貸款手續。
- 七、乙方依約完成本約土地產權登記，且甲方繳清本契約所有應付款項，並與房屋賣方完成一切房屋交屋手續後，乙方始得交付土地所有權狀予甲方。
- 八、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則無需返還。

十一、房地所有權移轉登記期限

(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。

(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。

(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。

(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：

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。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理

第十五條：房屋產權登記

- 一、本約房屋之產權移轉，應於使用執照核發後四個月內申辦有關稅費及所有權移轉登記。
- 二、乙方違反前款之規定，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。
- 三、甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理本預售房屋之產權登記或移轉事項及辦理貸款抵押設定，甲方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本予乙方，同時簽立「委託印章同意書」（詳如附件二），並在相關書類上簽名蓋章，並依乙方或承辦地政士通知日起七日內備妥所需證件並將各項費用、稅費以現金預先交付乙方，以資辦理（交付所有權狀，結清時再多退少補），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。如因甲方延誤或不協辦，以致稅金增加或衍生罰款時，其增加金額由甲方自行負責。關於本件產權移轉登記及辦理貸款手續，日後如需甲方出面或補蓋印章與出具證件時，甲方須配合辦理，不應藉故刁難或延遲，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之文屋保留款外，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。
 - (三) 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、自簽訂本約日起，甲方即為產權登記名義人。倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約書所負之一切義務，應負連帶保證人之責任。產權登記及貸款抵押權設定因係整體作業，不能分開單獨辦理，於產權書類用印同時辦理銀行對保貸款手續。
- 六、乙方依約完成本約房屋產權登記，且甲方繳清本契約所有應付款項，並與本約房屋土地持分之所有權人（賣方）完成一切土地買賣手續後，乙方始得交付房屋所有權狀予甲方。

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。

第十九條：交屋事宜

- 一、乙方應於使用執照核發後六個月內通知甲方交屋。於交屋時雙方應履行左列各款義務：
- (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (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。
- (三) 甲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。
- (四) 乙方如未於領得使用執照六個月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、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡(保固書)、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，本契約則無需返還。
- 三、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。
- 四、甲方同意自產權移轉登記日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶之水電費、管理費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。並應負擔共有部分管理費用(包含共有部分應由全體住戶分擔之水電費、清潔維護費、委由乙方聘任物業管理公司管理維護費，及其他應由全體住戶應分擔之費用)。為支應共有部分管理費用，甲方同意於交屋時繳交共有部分管理費用之準備金予乙方，準備金之計算方式是以

十二、通知交屋期限

- (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：
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。
- (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。
- (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。
- (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。

每月每坪新台幣壹佰伍拾元整、機械式車位每車位新台幣壹仟元整，共計六個月之總額計算。此準備金由
乙方在管委會成立一個月內依實收金額扣除所有應分攤之共有部分管理費用後，結繳管理委員會。

五、甲方於領得交屋憑證後不論裝潢與否，甲方皆須簽立裝潢切結書並繳付裝潢保證金每戶貳萬元整，於裝潢
完成未損及公共設施並清除室內垃圾後或遷入使用，乙方始將上述保證金無息退還甲方（管委會如已成立
時，該款由管委會收退）。

六、乙方應自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本案共有部分管理人，並依公寓大廈管理條
例第二十八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，於成立管理委員會或選任管理負責人（以下簡稱
管理人）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。此共有部分應於通知交
屋日起六個月內完工。移交日及時間由乙方指定，並於五日前通知管理人，自乙方指定之移交日起，不論
管理人是否出面移交，均由管理人自行負責共有部分之管理與保養。並由乙方自該日起負責公共設施保固
一年。

七、乙方於完成管理委員會之交接時，應協助管理委員會辦理公積金的申請。

八、管理委員會成立之管理費分攤辦法，依區分所有權人會議之決議。

九、為了便於管理，甲方同意乙方辦理本公寓大廈全體用戶平均分攤公共設施用電之申請，而分攤的公共設施
用電項目除供汽車停車設備及其相關聯性的設施另計外，其餘的公共設施及設備（如電梯、照明、給水、
消防．．．等）。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本分攤公共設施電費，並未含供汽車停車設備及
其相關聯性設施的電費。

十、供汽車停車設備及其相關聯性設施之公共電費及其設備的維護保養，甲方同意由管委會從其購買汽車停車
位之承購戶繳交的管理費去支付。

十三、保固期限及範圍

(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。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十一條：保固期限及範圍

一、本約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就主要結構部分（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、水電、防水．．．等等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑據。共有部分機械設備（如：電梯、發電機、消防泵浦、揚廢水泵浦、進排風機，但不包括約定專用部分；如自動倉儲式機械停車設備）負責保固三年。若因甲方使用不當或未按規定維護保養、自然耗損、天災、甲方增修室內原設計配置管道間、水電管線、建材或違建或其他不可歸責於乙方之事由而發生之毀損者，不在此限。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

房屋契約第 15 頁、第 21 條

第十三條：違約罰則

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 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。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，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。
- 四、甲方違反有關乙方「付款條件及方式」之規定者，乙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。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條：違約罰則

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 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。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，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。
- 四、甲方違反有關乙方「付款條件及方式」之規定者，乙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。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

十四、違約之處罰

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

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。