

「城人之美」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：首泰建設股份有限公司

核備日期：109年8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	<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：契約審閱期</p> <p>本契約於中華民國____年____月____日業經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，並經詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，甲方完全了解並同意本契約符合公平、誠實、信用原則，絕無異議。</p> <p>甲方簽認：</p>	土地、房屋契約書第1頁、第1條
二、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</p>	<p>第三條：土地預定買賣標示及權利範圍</p> <p>一、土地坐落： 甲方購買乙方座落於台北市中山區長安段一小段700、700-1、701、701-1、702、702-1、712、713、714地號基地上之「城人之美」大樓(以下簡稱本大樓)編號第__樓__戶房屋所屬基地持分。</p> <p>二、本基地之土地使用分區為第三之二種住宅區，第三種住宅區。</p>	土地、房屋契約書第1頁、第3條

	<p>__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)。</p> <p>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>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>第三條：房屋標示及停車位規格</p> <p>一、房屋坐落： 甲方購買乙方座落於台北市中山區長安段一小段 700、700-1、701、701-1、702、702-1、712、713、714 等 9 筆地號基地上投資興建【城人之美】大樓(以下簡稱本大樓)編號第__樓__戶房屋(以下簡稱本戶)，平面圖詳如附件(十二)所示。建造執照號碼：臺北市政府都市發展局核發建造執照 <u>109 建字第 0112 號</u>如附件(二)。</p> <p>二、停車位性質、位置、型式、編號、規格： (一) 甲方購買之停車位屬<input checked="" type="checkbox"/>法定停車位 <input type="checkbox"/>自行增設停車空間，為<input type="checkbox"/>地面<input checked="" type="checkbox"/>地下__層<input checked="" type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式，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)，該停車位<input type="checkbox"/>有<input checked="" type="checkbox"/>無獨立權狀，其車位規格、產權分攤計算方式及其比例如附件(十)，並依登記時政府相關法令之規定辦理。車位平面圖詳如附件(十三)。 (二) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之實際比例為__。 (三) 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。</p>	
<p>三、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</p>	<p>第三條：土地預定買賣標示及權利範圍</p>	<p>土地契約書第 1 頁、第 3 條 房屋契約書第 2 頁、第 4 條</p>

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。

三、基地總面積及持分計算方式：

(一)本大樓基地總面積為 921 平方公尺(278.6 坪)(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)本戶土地持分面積__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為十萬分之__。

(三)本大樓房屋之基地持分計算方式為：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。

(四)本大樓房屋所持分之土地，係以預售時銷售面積為計算基準，雙方同意不因建物登記產權面積變動而變動。

第 四 條：房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本戶房屋銷售面積共計_____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_____平方公尺(約_____坪)。包括：

陽臺_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分面積計_____平方公尺，約_____坪。

(三)主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比例 _____%。

(四)本案全區房屋銷售總面積為_____平方公尺。

二、前項所列與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本契約第六條互為找補。

<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（__）。</p> <p>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）。</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「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第五條：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 checked="" type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input checked="" type="checkbox"/>門廳、<input checked="" type="checkbox"/>走道、<input checked="" type="checkbox"/>樓梯間、<input checked="" type="checkbox"/>電梯間、<input checked="" type="checkbox"/>電梯機房、<input checked="" type="checkbox"/>電氣室、<input checked="" type="checkbox"/>機械室、<input checked="" type="checkbox"/>管理室、<input checked="" type="checkbox"/>受電室、<input checked="" type="checkbox"/>幫浦室、<input checked="" type="checkbox"/>配電室、<input checked="" type="checkbox"/>水箱、<input checked="" type="checkbox"/>儲藏室、<input checked="" type="checkbox"/>屋頂突出物、<input checked="" type="checkbox"/>BI 防空避難室兼作停車使用、<input checked="" 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（各層梯廳、進排風管道、排風機房、進風機房、發電機室、噴灌及中繼機房、防災中心、電信機房、垃圾暫存室、排煙室、跨樓層水箱、機電設備空間、雨水回收機房、消防機房、法定機車位、公用廁所、防空避難室…等。）</p> <p>(二)「城人之美」共有部分總面積計 2353.73 平方公尺，約 712 坪（此面積不含汽車停車空間及附件十第二條所載之項目及面積）；主建物加附屬建物之總面積計 5001.92 平方公尺，約 1513.08 坪。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積加附屬建物面積與全區主建物總面積加全區附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以「城人之美」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p> <p>(三)本大樓各樓層建物主要用途、共同使用部分項目及其面積分攤方式暨汽車停車位種類、面積及規格表詳如附件（十），地下一至四層之停車位平面圖詳如附件(十五)。</p>	<p>房屋契約書第 2 頁、第 5 條</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 六 條：土地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、依第三條計算之土地面積登記如有誤差，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，以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。</p> <p>二、前項之土地面積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 六 條：房屋面積誤差及其價款找補</p> <p>一、房屋面積誤差及價款找補時，應以「平方公尺」計算找補金額。</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，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，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>三、依第四條計算之本戶房屋或主建物、附屬建物、共有部分之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分別以主建物、附屬建物、共有部份價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。</p> <p>四、雙方同意停車空間之面積，係以滿足停車使用為主，如所購停車空間之使用空間之誤差，於長未逾十公分、寬未逾五公分，視為符合規格；如因竣工規格尺寸之減少超過上述標準者，甲方得要求乙方改售其他車位；如乙方無法提供其他車位或提供之車位甲方不滿意，則甲方僅能就該停車空間，主張解除車位部分之買賣關係，請求返還已付車位之價款及利息。</p> <p>五、本條第三項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。</p>	<p>土地契約書第 3 頁、第 6 條</p> <p>房屋契約書第 3 頁、第 6 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>第四條：買賣總價款</p> <p>本契約土地總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整，雙方同意不受物價波動或其他理由有所增減之。</p> <p>第七條：買賣價款(房屋款內含5%之營業稅)</p> <p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。分配如下：</p> <p>一、 房屋價款為新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。分別為：</p> <p>(一) 專有部分：</p> <p>(1)主建物部分新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部分新臺幣__拾__萬__仟__佰__拾__元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)</p> <p>(二) 共有部分：新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。</p> <p>二、 汽車停車位：價款新臺幣__佰__拾__萬元整。</p>	<p>土地契約書第 2頁、第4條 房屋契約書第 3頁、第7條</p>
---------------------	--	---	--

<p>七、履約擔保機制</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。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>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</p>	<p>第五條：履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：本案採「同業連帶擔保」方式處理。</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>由乙方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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。</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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。</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。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。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之<u>首泰開發股份有限公司</u>（同業同級公司）等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方得持本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>土地契約書第 2 頁、第 5 條</p> <p>房屋契約書第 4 頁、第 8 條</p>
-----------------	--	---	---

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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方，同業連帶擔保證明書詳如附件(五)。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可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。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 八 條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：本案採『同業連帶擔保』方式處理。

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託予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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____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。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之 首泰開發股份有限公司 (同業同級公司) 相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本子予甲方，同業連帶擔保證明書詳如附件(十一)。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本子予甲方。

<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>第十一條：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(三)之建材設備說明施工，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、電弧爐煉鋼爐渣(石)或未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>三、前項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>四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第廿一條違約條款辦理。</p>	<p>房屋契約書第 6頁、第11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>(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</p>	<p>第十條：開工及完工期限</p> <p>一、本預售屋之建築工程應在民國110年2月28日之前開工，乙方至遲應於民國116年6月28日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所載之必要設施，並取得使用執照。完工日期以主管機關核發建</p>	<p>房屋契約書第 5頁、第10條</p>

	<p>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>物使用執照之日期為認定標準。如乙方提前完工，甲方仍應依附件</p> <p>(一)「土地及房屋付款專項」約定之工程進度按期繳納，不得藉此延遲或拒繳。</p> <p>二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應給付甲方已繳房屋價款依每日萬分之五單利計算之遲延利息予甲方。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辦理。但有下列情事之一者，乙方不負遲延之責：</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>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>第十九條：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。</p> <p>二、取得使用執照後，由乙方通知甲方辦理房屋初驗手續。就初驗未完成之事宜，甲方應於通知交屋時予以複驗及驗收。若甲方未於乙方通知初驗之期日辦理初驗，則甲方應於乙方通知交屋時一併辦理驗收手續。</p>	<p>房屋契約書第 14 頁、第 19 條</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。

三、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，甲方有權於自備款部分保留房屋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。

四、第一項接通自來水、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；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，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

<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>第十條：產權移轉</p> <p>一、本契約土地產權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由時，乙方應於使用執照核發日後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告之土地公告現值作為申報移轉之，但甲方有違反本約情事發生或因其他可歸責於甲方之事由者，不在此限。</p> <p>二、本契約土地產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押設定登記等手續，甲方同意交由乙方指定之地政士統籌辦理。甲方應配合提供相關所須證件、預繳應繳之一切稅費及按本約之約定繳付土地價款完成時，乙方始將產權移轉予甲方。對於甲方預繳之金額，雙方同意於乙方通知交屋後結算，無息多退少補。辦理過程如需甲方出面，或補蓋印章與補具證件，或有其他應協辦之情事時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內配合辦理，如有逾期，每逾一日按已繳土地價金依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。甲方已提供之證件，如有變更，應即通知乙方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。</p> <p>三、甲方違反第一項約定，致影響產權登記、或拖延貸款核撥時間、或使稅費增加、或發生稅費滯納金、息報金，除增加之稅費、滯納金、息報金無論屬產權歸屬均由甲方繳納或補貼予乙方外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失。</p> <p>四、甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證有留置權，甲方絕無異議。</p> <p>五、甲方於乙方申辦土地產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得</p>	<p>土地契約書第 9頁、第10條 房屋契約書第 7頁、第14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。

拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依第十二條第二項違約約定處理：

- (一)除本契約約定之交屋保留款外，繳清土地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期加計之遲延利息。
- (二)乙方通知期限內完成交付辦理所有權移轉登記及銀行貸款有關文件，辦理各項貸款手續，預繳各項稅規費、代辦費用，完成銀貸對保手續並預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與(附件一)「土地及房屋付款專項：土地款」之銀行貸款同額，受款人為乙方之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予乙方。不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。
- (三)前兩款之費用如以票據支付，應在土地產權移轉申報前全部兌現。

第十四條：產權移轉

- 一、本契約房屋所有權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由時，乙方應於使用執照核發日後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，其申報建物移轉現值係依使用執照核發日之當年度主管機關公告之房屋評定現值做為公契價格申報移轉之，但甲方有違反本約情事發生或其他可歸責於甲方之事由者，不在此限。
- 二、本契約房屋產權申報、移轉及辦理貸款抵押權設定登記等手續，甲方同意委由乙方指定之地政士統籌辦理，甲方應配合提供相關所需證件、預繳應繳之一切稅費及按本契約之約定繳付房屋價款完成時，乙方始將產權移轉予甲方。對於甲方預繳之金額，雙方同意於乙

方通知交屋後結算，無息多退少補。辦理過程如須甲方出面，或補蓋印章與補具證件，或有其他應協辦之情事時，甲方應於接獲乙方或其指定之地政士通知之日起七日內配合辦理，如有逾期，每逾一日按已繳房屋價款依每日萬分之二單利計算之遲延利息予乙方。甲方已提供之證件，如有變更，應即通知乙方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。

- 三、甲方違反第一項約定，致影響產權登記或拖延貸款核撥時間、或使稅費增加、或產生稅費滯納金、息報金，除增加之稅費、滯納金、息報金…等無論產權歸屬，均由甲方繳納或補貼予乙方外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失。
- 四、甲方於尚未付清本約價款、遲延利息、違約金或各項稅費、規費等及完成交屋手續前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如：鑰匙、感應卡等）有留置權，甲方絕無異議。
- 五、甲方於乙方申辦房屋產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依第廿一條第二項違約約定處理：
 - (一) 除本契約約定之交屋保留款外，繳清房屋產權移轉登記前應繳之一切款項及因逾期加計之遲延利息。
 - (二) 乙方通知期限內完成交付辦理所有權移轉登記及銀行貸款有關文件，辦理各項貸款手續，預繳各項稅費、規費、代辦費用，完成銀行貸款對保手續並預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與附件（一）「土地及房屋付款專項：房屋款」之銀行貸款同額，受款人為乙方之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方。不辦貸款或貸款金額不足繳付該期款者，應於乙方通知之繳款期限繳清或補足該期之期款。
 - (三) 前兩款費用如以票據支付，應於本契約房屋產權移轉申報前全部兌現。

<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>第二十條：通知交屋期限</p> <p>一、乙方應於領得使用執照後六個月內，通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事則不在此限；交屋時雙方應履行下列各款義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息予甲方。 (二) 甲方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵。 (三) 甲方應繳清所有應付未付款項（含交屋保留款）並結清應繳付之稅費（各項應由甲方負擔之稅捐及費用，不論其繳納單據之抬頭是否為甲方，甲方均須繳付）及各項費用（變更室內工程所增價款…）等。 (四) 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 	<p>房屋契約書第 15 頁、第 20 條</p>
------------------	--	---	-----------------------------------

一日應按已繳房屋價款依每日萬分之五單利計算之遲延利息予甲方；惟可歸責於甲方或非可歸責於乙方之事由致遲延者，不在此限。

- 二、甲方若未辦妥交屋手續及未取得乙方發給之交屋憑證前，不得先行遷入使用裝修或運入物品。乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、社區管理規約草約、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之稅費收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約則無須返還。
- 三、乙方應以書面通知甲方交屋，甲方於接獲乙方通知交屋之日起__日內，辦妥交屋手續，逾期經乙方催告之日起七日內，仍未辦妥交屋手續者，視同房屋已經由甲方驗收完成並開始起算保固期，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方者，不在此限。
- 四、甲方同意於通知交屋之日起三十日後，不論是否遷入，均應負擔本戶之水電費及瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔交屋時，甲方同意以甲方之專有部分，為驗收點交範圍，甲方不得以公共設施未完成為由，拒絕辦理各項交屋手續。
- 五、甲方交屋範圍為各戶私用部分，其餘公共設施則暫不列入交屋範圍公共設施部分，甲方同意乙方於通知交屋之日起四個月內全部完成並對本大樓之管理委員會逕行點交。
- 六、於本戶交屋後，甲方如需裝潢房屋，應遵守附件(八)裝潢施工管理辦法並依物業管理公司或管理委員會之規定繳交裝潢保證金及其他維護管理、清潔所需之費用。

<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>第廿二條：保固責任</p> <p>一、本契約房屋自甲方完成交屋日起或若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，結構安全部分（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份…等）保固十五年，機電、固定設備（如：門窗、粉刷、地磚…等）及公共設施部分保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。但因天災、個人使用不當、正常損耗或不可歸責於乙方之事由而發生之瑕疵，乙方不負保固責任。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>二、乙方保證建造本大樓建物之混凝土氫離子含量及鋼筋、輻射安全劑量，均符合國家標準規定。如有違反上開約定者，乙方應負全部法律責任。</p>	<p>第 17 頁、第 22 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>第十二條：違約及解約處理</p> <p>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。</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。</p> <p>四、甲方違反有關「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，甲乙雙方並得解除本契約。</p> <p>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。</p> <p>第廿一條：違約及解約處理</p> <p>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。</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</p>	<p>土地契約書第 10 頁、第 12 條 房屋契約書第 7 頁、第 14 條</p>
-----------------	---	--	---

		<p>過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>四、甲方違反有關「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，甲乙雙方並得解除本契約。</p> <p>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。</p>	
不得記載事項			
<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>			