

「華固馥儷」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：華固建設股份有限公司

核備日期：109年8月11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 本約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。</p> <p>甲方簽章： 乙方簽章：華固建設股份有限公司 總經理：洪嘉昇</p>	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：房屋土地標示、規劃及停車位規格</p> <p>一、土地座落： 臺北市內湖區潭美段五小段149、150、151地號等3筆土地(如 因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)， 基地面積共計5,467點74平方公尺(約1,653點99坪)。使用 分區為住商混合區及住宅區。</p> <p>二、房屋座落： 同前述基地內乙方所興建之「華固馥儷」第__棟__戶__樓 房屋壹戶(房屋平面圖如附圖一)，建築執照為臺北市政府都市 發展局核准108建字第8688號(建造執照影本如附件十)。使用 規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。</p> <p>三、建築規劃設計： (一)規劃興建地下四層、地上十五層一幢2棟之鋼筋混凝土(RC) 構造大樓。 (二)地下一層為防空避難室及停車空間、地下二層到地下四層</p>	第1頁、第3條

__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。

為停車空間(含法定停車位及自設停車位)及全體住戶分擔之公共設施。

1、地下一層機車位、行動不便車位(車位號碼 242、243、244)及垃圾清運車暫停區等屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護，其他汽車停車位由汽車位承購戶管理使用。

2、地下二層到地下四層汽車停車位由汽車位承購戶管理使用。

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間

獎勵增設停車空間為地下第__層平面式，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，其車位規格為長 6 點 0 公尺，寬 2 點 5 公尺，高 2 公尺；編號第__號車位，其車位規格為長 5 點 5 公尺，寬 2 點 5 公尺，高 2 公尺；編號第__號車位，其車位規格為長 5 點 5 公尺，寬 2 點 3 公尺，高 2 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計__拾__點__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，計算方式如(附表三)所示。建造執照核准之該層停車空間平面圖如(附圖二)，相關買賣約定詳如(附件一)汽車停車位預定買賣契約書。

(二) 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為____。(計算方式如附表三)。

(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。其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。

<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 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。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：</p> <p>1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(2)附屬建物面積，包括：</p> <p><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。</p> <p><input type="checkbox"/>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)。</p> <p>2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(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。</p>	<p>第 四 條：房地買賣面積及認定標準</p> <p>一、土地買賣面積： (一)甲方購買本約房屋應有之土地持分面積(購買車位者含車位 之土地持分)，計算方式係以主建物面積__平方公尺 (__坪)(一樓騎樓除外)與區分所有全部主建物總面積 __平方公尺(__坪)比例持分扣除全部停車位應持分之 土地後之土地面積並以整數微調之，詳見(附表一)(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。</p> <p>(二)以甲方所購買上列應持分之土地面積按產權移轉申報時地 政機關之登記規則辦理，其實際權利範圍依地政機關登記 後之土地登記簿記載為準。</p> <p>二、房屋買賣面積： 本約房屋買賣面積(不含汽車停車位)詳見(附表二)。其產權登 記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核 算面積為準。</p> <p>三、前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。</p>	<p>第 2 頁、第 4 條</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（__）。</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、各共有部分總面積、項目及面積分配計算如下：</p> <p>共有部分(一)：總面積計約 15,692 點 6 平方公尺(約 4,747 點 01 坪)，面積含一樓大廳、管委會使用空間、騎樓、排煙室、電梯、樓梯間、緊急昇降機、管道間等，二至十五樓之電梯、緊急昇降機、特別安全梯、排煙室，屋頂突出物一至二層之水箱、電梯間、排煙室、電梯、特別安全梯，地下室之電梯間、機電設備空間、通風換氣設備機械室、電梯、特別安全梯、水箱、台電配電室、電信機房、垃圾暫存室、垃圾清運車暫停區，地上一層車道等及地下一至四層停車空</p>	<p>第 3 頁、第 5 條</p>
------------------------------	--	---	--------------------

間(含汽車停車位、機車停車位、行動不便(無障礙)車位、車道等)。及其依法應列入共有部分均屬之。

其分攤計算方式為扣除所有汽車停車位應持分之本共有部份(一)面積約 7,694 點 32 平方公尺(約 2,327 點 53 坪)後,就其餘之共有部份(一)面積約 7,998 點 28 平方公尺(約 2,419 點 47 坪),按各戶主建物面積(一樓騎樓除外)除以全部戶數之主建物面積後,乘以前述共有部分(一)之總面積等於各戶所應分攤之共有部分(一)面積。

共有部分(二):總面積計約 645 點 48 平方公尺(約 195 點 25 坪),面積含 A 棟二至十五層之梯廳等依法應列入共有部分屬之。

其分攤計算方式為 A 棟地上二層至地上十五層各戶主建物面積除以地上二層至地上十五層所有戶數之主建物總面積後,乘以共有部分(二)面積等於地上二層至地上十五層各戶所應分攤之共有部分(二)面積。

共有部分(三):總面積計約 952 點 68 平方公尺(約 288 點 18 坪),面積含 B 棟二至十五層之梯廳等依法應列入共有部分屬之。

其分攤計算方式為 B 棟地上二層至地上十五層各戶主建物面積除以地上二層至地上十五層所有戶數之主建物總面積後,乘以共有部分(三)面積等於地上二層至地上十五層各戶所應分攤之共有部分(三)面積。

二、前款共有部分(一)之權利範圍係依買受主建物面積(一樓騎樓除外)與主建物總面積之比例而為計算,其他共有部份(二)(三)之權利範圍係以前述其他明確之計算方式列明。本「華固馥儷」主建物總面積計約 16,955 點 09 平方公尺(約

		<p>5,128 點 91 坪)。</p> <p>三、購買汽車停車位者應另簽立本約(附件一)之「汽車停車位預定買賣契約書」。</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：房地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、本約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，其面積應以核准之建造執照平面圖上載有用途之面積為準，並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、依第四條計算之土地面積、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，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>三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其超過百分之三者，甲方得解除契約。</p>	<p>第 5 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>第七條：房屋土地買賣總價款</p> <p>一、房屋土地買賣總價合計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：</p> <p>(一)土地價款計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>(二)房屋價款計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含5%營業稅)。</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)附屬建物陽台部分：新臺幣__佰__拾__萬元整。(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__萬元整。</p> <p>(三)車位價款計新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>1、車位土地價款計新臺幣__佰__拾__萬元整。</p> <p>2、車位房屋價款計新臺幣__佰__拾__萬元整。(含5%營業稅)。</p> <p>二、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。</p> <p>三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。</p>	<p>第5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>第七條之一：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 checked="" type="checkbox"/>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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。本預售屋委由中國信託商業銀行股份有限公司（以下簡稱「中國信託商業銀行」）辦理「不動產開發信託」，乙方將合建土地、甲方所繳價金、興建資金信託予中國信託商業銀行，另委由中華建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。其相關內容請參閱附件十二「不動產開發信託說明書」。</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。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。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定</p> <p>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</p>	<p>第 6 頁、第 7 條之 1</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。

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>第十三條：建築主要結構、主要建材及其廠牌規格</p> <p>一、本建物之主要結構係為鋼筋混凝土(RC)構造，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。</p> <p>二、甲方瞭解並同意有關室內傢俱配置參考圖和裝潢樣品屋僅供未來裝修之參考，非屬本契約應給付範圍，有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級應依本約(附件七)「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備(門窗、地坪、廚具、衛浴、電氣配管、電線、電纜及無熔線開關等)之品牌有二種以上時，由乙方於本約列明之品牌中進行擇一使用。除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以(附件七)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。乙方如有違反之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>三、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)、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，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>五、乙方如有違反前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p> <p>六、有關銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管工程及遮斷閥設備，基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請安裝，其費用：</p> <p>(一)本建物基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。</p>	<p>第9頁、第13條</p>
----------------------	---	--	-----------------

		<p>(二)本建物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，雙方議定由所有裝置戶平均負擔。 甲方簽章：_____</p> <p>(三)壹樓店面不安裝天然瓦斯配管工程及遮斷閥設備。甲方不得以任何理由拒絕管線安裝及繳納管線安裝費用，瓦斯錶之裝設由甲方依搬遷時間自行付費申請。</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>第十五條：開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本建物之建築工程，乙方應於民國 108 年 12 月 01 日之前開工，民國 112 年 3 月 31 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執照。完工認定日基準為使用執照核准日，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、地變等不可抗拒之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 (二)因政府法令限制或變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。 <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，乙方應按本約甲方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>第 10 頁、第 15 條</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>第十六條：驗收</p> <ol style="list-style-type: none">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。二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，甲方應將缺失全部一次載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；乙方同意甲方得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，但甲方應於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後，即依本約(附件二)「房屋土地付款辦法表」之約定支付「交屋保留款—驗收完成款」，甲方不得再以提出新缺失為由，拒絕支付「交屋保留款—驗收完成款」。 <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，由甲乙双方議定之；未議定者，由乙方負擔。</p> <ol style="list-style-type: none">三、若甲方未於乙方通知期限內進行驗收及複驗手續，則視為甲方同意不需驗屋並同意依本約(附件二)「房屋土地付款辦法表」之約定支付「交屋保留款—驗收完成款」。四、驗收時未於驗收單上列舉之事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。五、第一款所提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註明不予配設者，不適用之。	<p>第 11 頁、第 16 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>第十七條：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。惟甲方若有發生本條第四款及本約約定違約之情事發生時，則不受前述期間之限制。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。惟甲方若有發生本條第四款及本約約定違約之情事發生時，則不受前述期間之限制。雙方並同意房屋部分依房屋評定現值為申報移轉房屋之現值，並於甲方全部履行本契約內容後，由乙方將房屋產權移轉登記予甲方，以上所述雙方各無異議。</p> <p>三、乙方違反前兩款之規定，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。</p> <p>四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)依本約約定之付款辦法，除約定之「交屋保留款-交屋結算款」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)前兩日之費用如以票據支付，應在辦理移轉登記送件以前全部兌現。 	<p>第 11 頁、第 17 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。

五、本條第一款、第二款之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，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，另如因甲方之延誤或不協辦，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，甲方應負擔損害賠償之責。

六、甲方即為本約房屋土地之產權登記名義人，為便於辦理本約房屋土地產權之有關事項，甲方同意簽立(附件三)「代刻印章授權書」乙份交付乙方，同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。

七、乙方依本條第一款約定，辦理土地現值申報予甲方後，如雙方同意提前移轉登記予甲方時，甲方保證仍依本約履行各項義務如違反本約規定或故意造成乙方或其他購屋客戶權益受損時，應負所有民刑事上之法律責任，並賠償全部因此所受之損失。乙方並得逕自解除買賣契約，沒收甲方已付之全部價款充作懲罰性違約金，並收回土地產權甲方絕無異議。

八、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五款約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

<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>第十八條：通知交屋期限</p> <p>一、乙 方 應 於 領 得 使 用 執 照 六 個 月 內 ， 通 知 甲 方 進 行 交 屋 ， 惟 甲 方 若 有 發 生 本 約 第 十 七 條 第 四 款 及 本 約 約 定 違 約 之 情 事 發 生 時 ， 則 不 受 前 述 期 間 之 限 制 。 交 屋 範 圍 為 主 建 物 、 附 屬 建 物 、 地 下 室 停 車 位 。 於 交 屋 時 雙 方 應 履 行 下 列 各 目 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 於 甲 方 。(二)乙 方 就 本 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 。 <p>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 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 交 屋 憑 單 ， 俾 憑 換 取 鎖 匙 ， 本 約 則 無 須 返 還 。</p> <p>三、甲 方 應 於 收 到 交 屋 通 知 日 起 __ 日 內 配 合 辦 理 交 屋 手 續 ， 逾 期 乙 方 不 負 保 管 責 任 。 但 可 歸 責 於 乙 方 時 ， 不 在 此 限 。</p> <p>四、甲 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 、 瓦 斯 裝 錶 費 用 ， 另 保 證 金 亦 由 甲 方 負 擔 。</p> <p>五、甲 方 於 完 成 交 屋 前 不 得 使 用 本 約 房 屋 或 進 行 裝 修 ； 若 甲 方 於 履 行 本 約 各 項 義 務 後 ， 完 成 交 屋 前 欲 接 管 使 用 本 約 房 屋 ， 視 為 甲 方 同 意 依 現 況 點 收 本 約 房 屋 ， 並 自 該 時 起 承 受 負 擔 本 約 房 屋 之 利 益 及 風 險 。</p>	<p>第 13 頁、第 18 條</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>第二十條：房屋保固期限及範圍</p> <p>一、本戶房屋部分：</p> <p>(一)本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責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，依下列約定計算保固期。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。</p> <p>(二)保固年限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、乙方針對結構安全部分(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分…等)負責保固十五年。 2、固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線…等)及防水部分(如屋頂防水、窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水、外牆漏水等)負責保固一年。 3、電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、洗碗機、烘碗機、淨水器、電腦馬桶蓋、多功能暖風機等依各設備製造商所出具之產品保證(因)書所載期限內提供保固。 <p>(三)除外條款：若因甲方使用、維護不當或裝修破壞（如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力（如：戰爭、天災地變等）等非可歸責於乙方之事由而損毀者，乙方不負保固及任何法律責任。另保固期間應負擔之保養、</p>	<p>第 15 頁、第 20 條</p>
-------------------	--	--	----------------------

		<p>維護費用(如添加油料,更換消耗性材料,石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由甲方自行負擔,非在此保固範圍內。</p> <p>二、公共設施部分:比照前款約定期限計算保固期限,保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料,更換消耗性材料,石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由社區管理委員會負責,不在乙方保固範圍。</p> <p>三、甲方或社區管理委員會於前述保固期間屆滿後,如需乙方提供維修服務時,應依乙方或乙方協力廠商之報價支付維修費用。</p> <p>四、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>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>第廿八條：違約之處罰</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,甲方得依法解除本約。</p> <p>三、甲方依第一款或第二款解除本約時,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。但該賠償款之金額超過已繳價款者,則以已繳價款為限。</p> <p>四、如甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者,甲方無條件同意乙方得沒收房地總價百分之__(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約。甲方全部或一部分價金以票據抵付時,如有退票情事,視同甲方未依約付款,同意乙方依本條款規定辦理。</p>	<p>第 20 頁、第 28 條</p>

		<p>五、買賣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>六、甲方違約應由乙方收回本約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中者，甲方應無條件配合及提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方完成各項收回本約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處理外，並同意乙方亦得按(附件三)「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。</p> <p>七、甲方違約時如本約房屋土地產權已過戶予甲方，但乙方仍保有居住管理使用權，甲方不得擅自進入。</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>	
--	--