

## 「鵲喜」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：德悅建設股份有限公司

璞德建設股份有限公司

核備日期：107年4月11日

德聖建設股份有限公司

新富居建設股份有限公司

項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約審閱權	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) 買方簽章： 賣方簽章：	契約審閱權 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)  買方簽章： 賣方簽章：	第1頁。
二、賣方對廣告之義務	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。	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。	第1頁、第1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：	一、土地坐落： 台北市文山區興安段一小段 84、85、92、93、100、101、106、110 地號等 8 筆土地，依土地登記簿謄本標示部記載之面積共計 845 平方公尺 (255.61 坪) (以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。	第1頁、第2條。

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。

二、房屋坐落：

同前述基地內「鵲喜」編號\_\_戶\_\_層(共計 50 戶)，為主管建築機關核准 106 年 6 月 15 日建字第 0103 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(一)、附件(十一)】。本大樓為依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市都市更新自治條例、臺北市綠建築自治條例及相關法令興建之地上十層、地下三層之建築物，本大樓一層之樓層高度為四點二公尺，二至九層之樓層高度為三點三公尺，十層之樓層高度為三點五公尺(即依法令規定，自本層結構體樓版面上層結構體樓版面之高度)，各層實際高度仍以使用執照標示為準。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 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\_\_號平面車位，其車位規格為

長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高至少 2.1 公尺。

上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。

停車位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【計算方式如附件(三)所示；建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十一)】。

		<p>(二) 買方購買之停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 54.65 %。</p> <p>計算方式如下所示： 共有部分(停車位另計):1445.34 平方公尺(437.22 坪) 汽車停車空間面積:1741.99 平方公尺(526.95 坪) 占有比例:1741.99/(1445.34+1741.99)=54.65%</p> <p>(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，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p> <p>(四) 本大樓之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。</p>	
--	--	---	--

<p>四、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： 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__%。</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>一、土地面積： 買方購買「鵲喜」__戶__層其土地持分面積__平方公尺 (__坪)，應有權利範圍為萬分之__，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2305.90平方公尺(697.53坪)比例計算；買方購買之汽車停車 位土地持分面積共計__平方公尺(__坪)，應有權利範圍 為萬分之__；上述土地持分面積共計__平方公尺(__坪)， 應有權利範圍為萬分之__ (依地政機關登記為準)，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： (一)專有部分面積計__平方公尺(__坪)，包含： 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)、</p>	<p>第3頁、第3 條。</p>
-------------------------------------	--	---	----------------------

		<p>屋簷 平方公尺 ( 坪) ,</p> <p>合計 平方公尺 ( 坪) 。</p> <p>(二) 共有部分面積計 平方公尺 ( 坪) 。</p> <p>(三) 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，買賣雙方應依第五條規定互為找補。</p> <p>四、其持分、面積之計算詳如附件 (三) 所標示。</p>	
--	--	---	--

<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、共有部分除法定及自設停車位另計外，係指<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 type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input checked="" type="checkbox"/>機械室、<input 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 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 checked="" type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<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，本「鵲喜」共有部分總面積計 1445.34 平方公尺(437.22 坪)，詳述如下：</p> <p>(一)全棟公設其範圍包括：一層為梯廳(含出入口陽台)、管委會空間、廁所、電梯、一般安全梯(無障礙樓梯)、戶外安全梯(無障礙樓梯)、戶外安全梯、鄰戶外安全梯之陽台；二至十層為梯廳、電梯、戶外安全梯(無障礙樓梯)、戶外安全梯、鄰戶外安全梯之兩遮；屋突一層為梯廳、消防給水、電梯、戶外安全梯、屋簷；屋突二層為機械室、升降機道、戶外安全梯、公共管道；屋突三層為水箱、消防水箱、戶外安全梯；地下一層為台電配電場所、電錶區、緊急發電機室、緊急發電機室進/排風管道、污物處理室、電信機房、法定機車停車空間、通風管道、電梯、一般安全梯(無障礙樓梯)、編號 40 號自設汽車停車位及比鄰空間；地下二層為水箱、水箱比鄰空間、通風管道、電梯、一般安全梯(無障礙樓梯)；地下三層為水箱、水箱比鄰空間、消防水池、消防泵浦室、通風管道、電梯、一般安全梯(無障礙樓梯)。</p> <p>(二)前述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「鵲喜」主建物總面積計 2305.90 平方公尺(697.53 坪)。</p>	<p>第 4 頁、第 4 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>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>第5頁、第5條。</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>(內含百分之五營業稅)</p> <p>(一) 專有部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>1. 主建物部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整 (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 仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(一) 土地價款計 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款計 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(內含百分之五營業稅)</p> <p>四、上開價款不受物價波動之影響而有所增減，如因政府營業稅法變動，致營業稅有所增減，其增減之稅款由賣方向買方收取或退回，於交屋時無息結清。</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</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。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>本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內</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"/>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彰化商業銀行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【附件（四）】予買方。</p> <p>戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶</p> <p>帳號：5314-01-10069-600</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，</p>	<p>第 6 頁、第 6 條之 1。</p>
-----------------	---	---	------------------------

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。

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。

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。

賣方應提供第一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。

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>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、 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(五)之建材設備說明書施工，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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。</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>第 10 頁、第 10 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"><li>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。</li><li>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。</li></ol> <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、本預售屋之建築工程應在民國 107 年 3 月 15 日之前開工，民國 111 年 9 月 14 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"><li>(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。</li><li>(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。</li></ol> <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 11 頁、第 11 條。</p>
----------------------	---	---	-----------------------

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，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>	<ol style="list-style-type: none"><li>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、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，且買方繳清所有應付未付款後，應通知買方進行驗收手續。</li><li>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。</li><li>三、第一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。</li></ol>	第 12 頁、第 13 條。
-------	---	---	----------------

<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<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> <p>(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清</p>	<p>第 12 頁、第 14 條。</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。

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，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(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、買方為本契約之所有權登記名義人，第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於所有權移轉登記前，通知買方交付最新身分證影本或戶口名簿影本及配合用印或提供便章壹枚或委由賣方代刻，代刻及使用印章授權書如附件(七)。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；如損及賣方權益或因此影響本大樓其他客戶所有權登記作業時，買方應負損害賠償之責及其他客戶所受之損失。

<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"><li>1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol> <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。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li><li>(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。</li><li>(三) 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。</li><li>(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。</li></ol>	<p>第 13 頁、第 15 條。</p>
------------------	---	---	-----------------------



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <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，不論是否遷入，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>五、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車位。買方遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方應被視為受領交屋遲延，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等或依違約之處罰規定處理。但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>六、買方應憑簽具之遷入證明書，換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，否則不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等，如有違反者，賣方並得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任，絕無異議。</p> <p>七、本契約買賣之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。</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、買方依第一款或第二款解除契約時，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、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。且買方無條件同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，應由買方負擔。</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>第 20 頁、第 25 條。</p>
<p><b>不得記載事項</b></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>			

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。	
--------------------------	--