

「安家藏玉」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：安家卓越股份有限公司

核備日期：109 年 12 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>契約審閱權</p> <p>本契約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期至少五天)。</p> <p style="text-align: right;">甲方簽章：_____</p> <p style="text-align: right;">乙方簽章：安家卓越股份有限公司_____</p>	第 1 頁
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>第二條 房屋土地標示及停車空間規格</p> <p>一、土地座落： 台北市中正區臨沂段一小段 495-4、497、498、499、500、501、521、 522、523 等地號共 9 筆土地(以下稱為本基地)，面積計 2,151.79 平方 公尺(約 650.92 坪)，使用分區為第三種住宅區(特)。</p> <p>二、房屋座落： 本基地預定興建一幢一棟地上二十一層、地下四層住宅大廈。建造執照 為台北市政府都市發展局建造執照 109 建字第 0209 號(如附件十九)，甲 方承購本大廈__棟__樓房屋乙戶(以下簡稱本戶，如附件九)。另本 戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。</p>	第 1 頁、第 2 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。

四、汽車停車空間性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本大廈地下室規劃平面汽車停車空間共 128 部，其汽車停車空間之性質、位置、編號如下：

地下一層：編號 123~125 號為自設停車空間

編號 126 號為垃圾車暫停車位

編號 127、128 號為法定停車位(無障礙停車位)

共計 6 部

地下二層：編號 83~99 號為法定停車位

編號 100~122 號為自設停車位

共計 40 部。

地下三層：編號 43~82 號為法定停車位，共計 40 部。

地下四層：編號 1~42 號為法定停車位，共計 42 部。

(二)平面汽車停車空間之規格如下：

無障礙車位空間：長 6.0 公尺、寬 2.0 公尺(不含共用空間寬度 1.5 公尺)、高 2.1 公尺。

休旅車位空間：長 6.0 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺。

大車位空間：長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺。

標準車位空間：長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺。

(三)甲方購買平面汽車停車空間為地下__層，編號__號，有無獨立權狀，其持分為建築物部分公設面積，面積__拾__點__平方公尺(約__點__坪)，其位置如附件十~附件十三。

(四)汽車停車位之面積包括停車位空間、車道及其他附屬空間在內、由汽車

停車位承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政機關規定辦理登記，絕無任何異議。

五、不另訂停車位買賣契約書。

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。

第三條 房屋土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買本基地上所興建編號__棟__樓房屋乙戶，土地持分面積計__拾__點__平方公尺(約__點__坪)，應有權利範圍為1000000分之__。其土地應有權利範圍之計算方式：

以各戶之主建物面積計__佰__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)、附屬建物面積計__拾__點__平方公尺(約__點__坪)共計__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)與全部主建物面積計9,527.40平方公尺(約2,882.03坪)、附屬建物總面積計1,540.85平方公尺(約466.11坪)共計11,068.25平方公尺(約3,348.14坪)比例持分計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。其持分權利範圍以地政機關登記為準。

二、房屋面積：

本房屋面積共計__佰__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)，包含：

(一)專有部分，面積計__佰__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)

1. 主建物面積計__佰__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)

2. 附屬建物面積，即

(1)陽臺：__點__平方公尺(約__點__坪)

(2)雨遮：__點__平方公尺(約__點__坪)

(雨遮不計價)

合計：__拾__點__平方公尺(約__點__坪)

(二)共有部分面積計__拾__點__平方公尺(約__拾__點__坪)

		<p>(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _____ %。</p> <p>三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。</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>第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、 防空避難室兼停車空間、公寓大廈管委會空間、防災中心、中繼消防機房、消防泵浦機房、台電配電場所、發電機房、發電機排氣、發電機進氣、機電空間(污物處理)、機房、受電箱室、電信機房、排煙室、排煙管道、進煙管道、水箱室、水錶室、雨水機房、陽台、甲(乙)梯特別安全梯、丙梯無障礙樓梯、樓梯、電梯機房、緊急升降機兼無障礙電梯、一般客用電梯、機車停車空間、無障礙汽車停車空間、垃圾車暫停位、汽車停車空間、停車空間、汽車坡道、梯廳、消防水箱、自來水水箱、安全梯、地下室進氣、地下室排氣及其他公共空間。共有部分(大公)總面積計 8,947.37 平方公尺 (約 2,706.58 坪)；其中平面汽車停車空間(法定停車空間及自行增設停車空間共 127 位)，面積 2,717.64 平方公尺(約 822.09 坪)，占共有部分總面積之比例為 30.37% 由乙方出售並約定專用，不計入本項共有部份。</p> <p>二、 前款共有部分之權利範圍除汽車停車空間範圍外，係依各戶之主建物、附屬建物面積與全部主建物、附屬建物總面積比例持分計算。主建物、附屬建物總面積計 11,068.25 平方公尺 (約 3,348.15 坪)。其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p> <p>三、 共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依約第五條第一項、第二項進行找補。</p>	<p>第 5 頁、第 4 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>第五條 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>同前述原可依法登記之面積，如因簽約後法令變更，致登記之方式改變或無法辦理登記，雙方同意該面積仍屬本約買賣範圍內，甲方不得向乙方要求任何補償、賠償或主張任何權利或要求解約。</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，除前項約定外其不足部分乙方應全部找補；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，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時結算，但如增減面積為不計算價格之兩遮，則甲乙雙方同意不進行找補。</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，甲方得解除契約。</p> <p>四、本大廈汽車停車空間係按政府主管機關核准之停車數量設置，甲乙雙方同意其汽車停車空間應有之持分面積以地政機關登記為準。</p>	<p>第 5 頁、第 5 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>第六條 契約總價</p> <p>本契約總價款為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，內含：</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。(含營業稅)</p> <p>(一)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</p> <p>(1)陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(2)除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格。</p> <p>(二)共有部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>三、汽車停車空間價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>(一)停車空間土地持分價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)停車空間建物價款：新臺幣 拾 萬 仟元整。(含營業稅)</p>	<p>第 6 頁、第 6 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 履約擔保機制</p> <p>一、本預售屋應辦理履約擔保，依內政部規定履約擔保應依下列方式擇一處理：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>由乙方或起造人將建案土地及興建資金信託予商業銀行股份有限公司執行履約管理。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影本。</p> <p><input checked="" 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 checked="" 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（附件十六）。</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○○公司（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。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。</p>	<p>第 6 頁、第 7 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。

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。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

<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>第十二條 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之建材設備表(如附件六)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)、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、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 11 頁、第 12 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>第十三條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本預售屋之建築工程應於民國 110 年 8 月 12 日前開工，民國 118 年 3 月 11 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，若乙方提前完工時甲方絕無異議。前開取得使用執照日期除相關法令規定得以順延者外，另有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 (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>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>第 12 頁、第 13 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>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>第十五條 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、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；甲方並有權於銀行貸款總金額中保留本契約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辦理交屋前支付完畢。</p> <p>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。</p> <p>四、甲方同意本房屋之驗收及點交範圍僅限甲方專有部分，不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收手續。</p>	<p>第 13 頁、第 15 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> <ol style="list-style-type: none"> 一、土地所有權移轉登記，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內依照乙方之通知，甲方應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、房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後四個月內依照乙方之通知，甲方應備妥文件申辦，依有關稅費及權利移轉登記。但因配合都市更新有關程序或政府機關遲延所致者等不可歸責於乙方事由者，不在此限。 三、乙方違反前二款之規定，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。 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： <ol style="list-style-type: none"> (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)依照乙方通知提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理完成各項貸款手續，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註明禁止背書轉讓及記載擔保金額(即附件一：銀行貸款總金額)之本票予乙方。 (三)前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，並授權代刻印章(如附件五)，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，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，甲方應負損害賠償之責。 	<p>第 14 頁、第 17 條</p>
-----------------------	--	--	----------------------

	<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。</p>		
<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</p>	<p>第十八條 交屋事宜</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。於交屋時雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)乙方付清若因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。 (二)乙方就契約約定若有房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。 (三)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。 (四)甲方繳清本約第六條所訂之本契約總價款。 (五)甲方付清因逾期付款之各期遲延利息及違約金。 (六)甲方付清辦理產權登記所需之各項費用、稅捐與規費。 (七)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋款)及完成一切交屋手續。 <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，甲方須填寫交屋完成書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</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</p>	<p>第 15 頁、第 18 條</p>

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。

負保管責任。但可歸責於乙方時, 不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後, 不論已否遷入, 即應負擔本戶水電費、天然瓦斯基本費(含裝錶費用及保證金)亦由甲方負擔; 唯乙方已通知甲方並完成交屋日起, 甲方不論已否遷入, 甲方即應負擔本戶前開所有費用。

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。

天然瓦斯配管於預售屋基地範圍內由乙方負擔, 預售屋範圍外銜接至公用事業外管線費用由____方負擔。

五、為維護本大樓之良好品質, 屬於公共水電費、清潔費、管理維護費等自乙方通知辦理交屋日起, 乙方基於實際管理運作之需要, 向甲方預收管理基金, 依房屋坪數計算每坪計新台幣壹仟元整, 於管理委員會向主管機關報備核准後並完成社區公共設施(備)點交全部完成後無息撥交之。預收六個月管理費依房屋坪數計算, 每坪每月預收新台幣壹佰參拾元整, 自設平面汽車停車空間及法定平面汽車停車空間每部每月預收新台幣陸佰元整, (本款項為預收款, 確實收費標準於區分所有權會議訂定之)。

六、甲方交屋後如有裝潢(修)工程須遵守本契約裝潢(修)工程切結書(附件七)所約定事項辦理。

七、在本大樓管理委員會成立或選任管理負責人前, 有關社區公共費用(含保全費用、公共水電費、清潔費、管理維護費等社區相關費用) 甲方同意於通知之交屋日起, 不論已否遷入, 即應負擔; 公共管理費用乙方應按權狀坪數分攤比例依實際支出結算, 由乙方向甲方所預收六個月之管理費支出(多退少補)。若尚有餘款乙方應於本大樓管理委員會成立後並向主管機關報備核准日起十日內將餘款無息退還各戶。

八、各戶室內空間除浴廁及封閉式廚房外皆不施作天花板, 交屋時會有部分管線外露, 如樓上層排水管、透氣管、廚房排煙管、浴廚排風管、消防管線、開關箱相關電線管路設備等。

九、甲方尚未付清應付款項(含交屋保留款)及完成交屋手續前, 乙方或其指定地政士對甲方之產權憑證有留置權, 甲方絕無異議。

<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 保固期限及範圍</p> <p>本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原由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、防水及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年；保固期間，甲方應自行負擔保養、維護費用（如正常消耗品：燈泡、玻璃、紗窗、紗門等）。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。</p> <p>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>一、 公共設備：本社區之公共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等），自領取使用執照日起算保固一年。</p> <p>二、 泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。</p> <p>三、 機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，乙方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固相關約定。</p> <p>四、 玻璃製品（玻璃、燈罩等）花草樹木及其他耗材如濾心、變壓器、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水片等及其他可歸類為一般耗材者，乙方不負保固責任。</p> <p>五、 各類排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他損傷者，不適用本條保固之相關約定。</p> <p>六、 上述固定及公共設備如因天災、地變，甲方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，或不可歸責於乙方之事由所造成之毀損，或甲方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，乙方不負保固責任。</p>	<p>第 21 頁、第 21 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>第二十六條 違約之處罰</p> <p>一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」之規定者，甲方得解除本契約。</p> <p>二、乙方違反「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>三、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得依法解除契約。</p> <p>四、甲方依第一項、第二項或第三項解除契約時，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，並應同時賠償契約總價款百分之____ (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>五、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依契約總價款百分之____ (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，乙方並得解除本契約。</p> <p>六、甲乙雙方當事人除依本條前開各項請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 22 頁、第 26 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>			

