

「PARK259」 建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：新美齊股份有限公司

核備日期：106年10月17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 合約審閱及雙方權利義務之依據 買方向賣方購買本預售屋前，已將賣方所提供之本預售屋買賣契約書於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱____日(契約審閱期至少五日)，對其內容均已瞭解，並無疑義。</p> <p style="text-align: right;">【買方簽章：_____】 賣方簽章：新美齊股份有限公司</p>	第1頁、第1條。
二、賣方 對廣告之 義務	<p>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。</p>	<p>第二條 雙方權利義務之依據</p> <p>一、賣方應確保廣告內容之真實性，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，接待中心樣品屋之展示與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。</p> <p>二、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備…等，所作之其他說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，並作為本契約之一部份，其記載雙方已確認無誤。</p> <p><input type="checkbox"/>無其他說明或承諾事項。 <input type="checkbox"/>其他說明或承諾事項如下： _____</p> <p style="text-align: right;">【買方簽章：_____】 賣方簽章：新美齊股份有限公司</p>	第1頁、第2條。

<p>三、房地標示及停車位規格</p>	<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__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)。 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>第三條 土地、房屋、停車空間標示及基地說明</p> <p>一、土地座落 (一) 台北市中正區臨沂段三小段 370、370-1、370-2、370-3、370-4、370-5、371、371-1、371-2、386、386-1、386-2、386-3、386-4、386-5、386-6 地號等 16 筆地號，面積共計約 1,112 平方公尺 (336.38 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) 土地使用分區：都市計畫內商三特 (原商二：629 平方公尺、原住三：483 平方公尺)。</p> <p>二、房屋座落 (一) 同前開土地內計劃興建地下二層、地上十四層，經主管建築機關核准 103 年 11 月 5 日建造執照號碼為 103 建字第 0257 號如(附件一)。 買方承購【新美齊 PARK259】編號__棟__戶第__層房屋乙戶(以下簡稱本約)房屋平面圖影本如(附圖一)。 (二) 用途標示 地下二層：停車空間/車道/梯廳/電樓梯間/消防泵浦室/蓄水池/排風機房等。 地下一層：防空避難室兼停車空間/車道/梯廳/電樓梯間/台電配電室/電信機房/垃圾儲藏室/電表室/排風管道。 地上一層：一般零售業/門廳/騎樓/管委會使用空間/機車停車空間/機電設備空間/緊急發電機室/頂蓋型開放空間/法定空地/排煙室/電樓梯間等。 地上二層：一般事務所/公廁 A、公廁 B/管委會使用空間/梯廳/排煙室/走道/電樓梯間等。 地上三層：一般事務所/公廁 C、公廁 D/梯廳/排煙室/走道/電樓梯間等。</p>	<p>第 1、2、3 頁、第 3 條。</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。

地上四至十四層：集合住宅／梯廳／排煙室／走道／電樓梯間。

屋突一層：空中花園／機房／電樓梯間／管道間／儲藏室等。

屋突二層：樓梯間／水表室／機械室／消防水箱等。

屋突三層：樓梯間／自來水箱／電梯機械室等。

(三) 樓層高度標示

本社區各層樓高度（即室內樓版面至上層樓版面之垂直高度）：地上一層高度為 4.2 公尺，地上二層（含二層但不含屋突層）以上集合住宅每層高度為 3.5 公尺（含樓版），各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。

(四) 本社區二層至三層部分空間為一般事務所設計，賣方已於銷售時清楚告知買方不得於本戶房屋內作其他違反建築法令之使用，如日後因違反建築法令遭主管機關處以罰鍰、命令自行拆除復原或強制拆除違規之部分，概與賣方無涉。

【買方簽章： _____】

三、汽車停車空間

(一) 買方承購地下_____層編號第_____號法定之汽車停車空間共_____位，位置如(附圖二)，車位規格尺寸如下，買方可停放車輛應以下列規格尺寸為限制：

平面車位空間

長 6 公尺、寬 2.5 公尺、高_____公尺 _____位

長 5.75 公尺、寬 2.25 公尺、高_____公尺 _____位

機械車位空間

長 6 公尺、寬 2.5 公尺、高_____公尺之機械雙層車位 _____位

長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高_____公尺之機械雙層車位 _____位

(機械車位之容車空間尺寸詳如附圖二)

(二) 買方購買之汽車停車位共_____位，另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺(_____點坪)。本社區汽車停車位之面積包括停車位置、車道及其他必要空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積，買方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位，且買方同意依登記當時之地政法令規定辦理本車位產權登記，該法令規定不影響本車位買賣合約效力，買方不得據此向賣方要

		<p>求任何補償、主張任何權利或解約。</p> <p>(三) 本社區地下層因建築法令規定及管理委員會所需留設安全梯、梯間、行動不便者電梯、消防泵浦室、蓄水池、機房(供電信使用)、台電配電室、受電箱、電表設置空間、垃圾儲藏室、進排氣管道及設備、管道間、警衛室、防空避難室兼停車空間等為買方所明確知悉並同意。</p> <p>(四) 買方所承購之汽車停車位為法定停車位、無獨立權狀，其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記，故不得單獨出售予非本社區區分所有權人。</p> <p>(五) 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、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</p>	<p>第四條 房屋、土地面積</p> <p>一、土地持分面積：本基地土地總面積1112平方公尺(約336.38坪)。</p> <p>(一)汽車停車位之土地持分面積： 雙方同意每個平面汽車停車位持分本基地之權利範圍為十萬分之十、每個機械汽車停車位持分本基地之權利範圍為十萬分之五。買方所購買之汽車停車位持分本基地之權利範圍合計為十萬分之____，持分土地面積合計____點____平方公尺(約____點____坪)。</p> <p>(二)房屋之土地持分面積： 本戶房屋之土地持分權利範圍是以本基地全部土地面積扣除全部停車位持分面積後，剩餘之土地面積再以本戶專有面積佔本社區總專有面積之比例計算，本戶房屋之土地持分面積____點____平方公尺(約____點____坪)，應有權利範圍為十萬分之____，計算方式詳如(附件</p>	<p>第4、5頁、第 4條。</p>

__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__%。

(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。

四)所示。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、本戶房屋面積(不含車位面積)共計：____點____平方公尺(約____點____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計：____點____平方公尺(約____點____坪)

1. 主建物面積：____點____平方公尺(約____點____坪)。

2. 附屬建物面積：

陽臺：____點____平方公尺(約____點____坪)；

雨遮：____點____平方公尺(約____點____坪)；

屋簷：____點____平方公尺(約____點____坪)；

合計：____點____平方公尺(約____點____坪)。

3. 共有部分面積：____點____平方公尺(約____點____坪)。(共有部分

之項目詳如附件四所示)

4. 本戶主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第六條規定互為找補。

		<p>四、本合約雨遮面積不予計算買賣價金，倘簽約後法令變更或主管機關法令因素，致辦理建物第一次總登記時，部分雨遮或全部雨遮面積無法辦理所有權登記或雨遮實際面積短少時，買方不得以此為由請求找補或減少買賣價金，即雨遮面積不論日後實際面積或地政主管機關登記面積多寡皆互不找補。</p> <p style="text-align: right;">【買方簽章：_____】</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「____」共有部分總面積計__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)。本「____」主建物總面積計__平方公尺(____坪)。</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、本社區共有部分除法定停車位另計外，係指部分騎樓、頂蓋型開放空間走道、大廳、管委會使用空間、公共廁所、屋突一至三層、機車停車空間、地下一至二層部份車道、防空避難室、機電設備空間、緊急發電機室、樓電梯間、排煙室、梯廳、走道、公共管道間、台電配電室、受電箱區、水表室、電表室、消防泵浦室、蓄水池、各設施機房、垃圾儲藏室…等依法令應列入共有部分之項目及其他依法令應列入共有部分之項目(____)。本社區共有部分總面積計 3791.24 平方公尺(約 1146.85 坪)。</p> <p>二、前項共有部分面積之權利範圍係依本戶房屋之專有面積佔本社區總專有面積之比例計算詳如(附件四)。本社區專有總面積計 6658.67 平方公尺(約 2014.25 坪)。</p> <p>三、本社區地下層共二層，總面積2106.48平方公尺(約637.21坪)，扣除前二項所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積為972.21平方公尺(約294.09坪)由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予承購車位者。</p>	<p>第 5 頁、第 5 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>第六條 房屋、土地面積誤差及價款找補</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>二、本約土地持分面積、房屋主建物或登記總面積(不含雨遮及汽車停車空間面積)如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方以找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以本合約第七條約定之土地、主建物、附屬建物(不含雨遮面積)、共用部份價款除以各面積所計算之單價(不含車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。</p> <p>三、本約土地持分面積、房屋主建物或登記總面積(不含雨遮及汽車停車空間面積)如有誤差，其不足部分超過百分之三(含)以上者，買方得解除本契約；解約時賣方應將買方已繳之款項全數無息退還，買方不得再請求任何權利與損失賠償。</p> <p>四、汽車停車空間規格誤差之處理約定如下：</p> <p>(一)汽車停車位長、寬尺寸之認定：相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。平面式停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分，視為符合規格。竣工規格尺寸產生誤差，致規格尺寸之減少超過上述標準者，雙方得依短少比例協商減少價金。</p> <p>(二)買方認知汽車停車空間依前款約定之竣工規格尺寸為面積誤差找補之依據，故日後如部分公共設施因地政機關或事業單位要求致使部分面積無法登記且不可歸責於賣方時，買方同意雙方登記面積誤差部分互不找補。</p>	<p>第 6 頁、第 6 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>時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p>二、付款方式及受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料及相關查詢操作程序將於受託機構網頁、網址及相關程式建置完妥後記載於賣方收款通知書。</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。賣方應提供前開保證契約影本予買方。</p> <p>(除陽台外，其餘項目無計入買賣價格)</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、車位價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)車位土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)車位建物價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>三、前開價款不包括本契約第十八條之費用；如因政府(或賣方會計師)評定賣方需調整本契約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。</p> <p>四、上開房屋及車位價款依法內含營業稅，亦不受物價波動而增減。</p> <p>五、上開價款之各期付款方式詳如(附件三)。</p>	<p>第7頁、第7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。</p>	<p>第七條之一 履約保證機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列勾選該項處理：</p> <p>■ 不動產開發信託(如附件二：不動產開發信託聲明書影本)</p> <p>一、本預售屋所辦理之履約保證方式為依內政部同意之履約保證方式—『不動產開發信託』，其內容係指由本公司將本案土地及興建資金信託予『台新國際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</p>	<p>第7、8頁、第7-1條。</p>

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。

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。

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、繳納各項稅費資金控管事宜。

前開信託之受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託，但賣方無法依約完工或交屋者，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。

同業連帶擔保

本預售屋已與_____公司等相互連帶擔保，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。

賣方應提供加入前揭同業公會聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

【買方簽章：_____】

	<p>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>		
<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>第十一條 建築主要建材及廠牌、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(附件五)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；但賣方若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、賣方保證本社區建築物之材料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，如有違法使用造成買方生命、身體及健康之損害者，應依法負責。</p> <p>三、賣方如有違反前二項之情形，雙方同意依本契約第二十六條違約條款辦理。</p>	<p>第 11 頁、第 11 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"> 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>第十二條 開工及完工最後期限</p> <p>一、本社區之建築工程已於民國 104 年 08 月 04 日申報開工，依法應於民國 108 年 10 月 03 日（亦即自開工日起算 50 個月）之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，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力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。 (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方事由時，其影響期間。 <p>二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按買方已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，買方得依第二十六條違約約定處理。</p>	<p>第 12 頁、第 12 條。</p>
<p>十一、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 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>	<p>第二十條 驗收</p> <p>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、電力及達成瓦斯配管（不含裝表）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(瓦斯配管戶型：店舖、A6-3F、A7 全棟、B1 全棟、B3-12F、C2-5F~11F；非瓦斯戶型則無達成配管條件)。</p>	<p>第 19、20 頁、第 20 條。</p>

		<p>二、驗收時賣方應提供修繕單予買方，就本契約所載之主建物及附屬建物之瑕疵或工程未盡事宜部分載明於修繕單上，由賣方於限期完成修繕，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，於完成修繕單上之瑕疵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> <p>三、本約房屋施作防水塗佈區域，買方需告知繼受人及其裝修公司於交屋後自行裝修時需避免會破壞防水層之裝潢施工，並考量安全載重，室內隔間部分需採輕隔間方式施作。另依住戶規約及裝潢施工管理辦法規定，買方裝修承包廠商裝潢施工前需提供裝潢施工各項圖說，經管理委員會或物業管理主管查核圖說並核發裝潢施工許可證明後始准予施工；買方及其裝修承包廠商如有違反本條約定導致本約房屋牆體、地坪防水造成破壞、上下層住戶房屋、裝潢受損，買方需負完全損害修復及賠償責任，與賣方保固責任無涉。</p>	
--	--	---	--

<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</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>第十五條 房地及車位所有權移轉登記及期限</p> <p>一、房屋及土地所有權移轉登記</p> <p>本約房屋及土地所有權之移轉，倘無可歸責於買方之事由，賣方應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦所有權移轉登記。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、賣方違反前項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，由賣方全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責，但非可歸責於賣方之事由者，不在此限。</p> <p>三、買方於賣方申辦房地所有權產權移轉手續前應履行下列義務，否則</p>	<p>第 14、15 頁、 第 15 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。

賣方得拒絕辦理過戶，經書面催告後買方仍不履行，賣方得逕行解除本契約，並依第二十六條第二項違約約定處理：

(一) 依契約約定之付款辦法，除本契約約定之交屋保留款外，繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二) 於賣方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、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文件及委託撥款文件（三方簽署完成），並應開立與付款明細表（附件三）銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方；不辦貸款或貸款金額不足者，應於賣方通知繳款期限繳清或補足該款項。

(三) 前二款之費用，如以票據支付應在房地產權申報移轉前全部兌現。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅金規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，每逾一日應按本約貸款金額依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如買方之延誤或不協辦，致影響產權登記使賣方遭受損害或因此而增加費用或罰款（滯納金）時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致賣方其它客戶受損害者亦同。

五、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，買方同意授權賣方或賣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，並由買方簽訂代刻印章同意書（附件六）乙份，授權賣方使用。

六、賣方依本條約定，辦理移轉登記予買方後，買方保證依約履行各項義務，如違反合約規定或故意造成賣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。賣方並得逕自解除買賣合約，沒收買方已付之全部價款充作懲罰性違約金並收回土地產權，買方絕無異議。

十三、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。

第二十一條 通知交屋期限

- 一、通知交屋期限及相關費用之約定
賣方應於使用執照核發日起六個月內，通知買方進行交屋，但買方如有違約情事者不在此限；於交屋時雙方應履行下列各款義務：
- (一) 驗屋時房屋如有瑕疵或未盡事宜，買方於應載明於賣方提供之修繕單上，要求賣方限期完成。
 - (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。
 - (三) 買方須繳清各項款項及費用（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領取使用執照六個月內，通知買方進行交屋，每逾一日應按已兌付價金依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、買方應於收到賣方之交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，如買方不配合交屋，則本戶房屋視同點交完成，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅規費等費用之收據交付買方，並發給交屋證明書，俾憑換取鑰匙；本契約書無需返還。
- 四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及公共水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝表費用及保證金亦由買方負擔(瓦斯配管戶型：店舖、A6-3F、A7全棟、B1全棟、B3-12F、C2-5F~11F；非瓦斯戶型則無相關費用)。
- 五、買方若未辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視同違約占用，賣方得逕行驅逐買方之占用，買方須負責占用行為造成之損害賠償及相關法律責任。(若買方已依約繳清依本契約所載之一切應付款項，而有上開情事發生時，賣方得視為買方無條件依現狀驗收合格完成，賣方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。)
- 六、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理。

第 20、21 頁、
第 21 條。

<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>第二十六條 違約處罰</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」、「瑕疵擔保責任」之約定者，買方得解除本契約；解約時賣方除應退還買方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，</p> <p>並應同時賠償依房地總價款百分之____(不得低於百分之十五)計算之違約金予買方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。</p> <p>二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定或本契約各條款約定之義務者，賣方得解除本契約；解約時賣方得沒收依房地總價款百分之____(不得超過百分之十五)計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>三、依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人後，其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則賣方得拒絕履行本條第一項規定之義務。</p> <p>四、依本條第一、二項之約定解除契約時，買賣雙方除得依本條約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 22、23 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>			

