

「埕曦河畔」 建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：志榮建設股份有限公司

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>契約審閱權：甲方就本契約書條款及其附件於簽約前業經五日以上之審閱期詳加審閱，甲方對所有條款及雙方之權利義務內容範圍確已充分瞭解。本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)</p> <p style="text-align: right;">甲方：_____(簽章)</p> <p style="text-align: right;">乙方：志榮建設股份有限公司 (簽章)</p>	第 1 頁、第 0 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>第一條 乙方對廣告之義務</p> <p>一、乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋(定義如下)之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書(詳如〔附件八〕)、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。</p> <p>二、乙方於銷售現場展示空間之建材與擺設佈置、傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約及建材設備說明書(詳如〔附件八〕)載明屬乙方應交付內容外，甲方不得主張將其併為本契約之一部分。雙方同意其他無論口頭或書面承諾均需載明於本契約中，方可生效。</p>	第 1 頁、第 1 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：</p> <p>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)。</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>第一條 土地標示 本建築基地坐落於台北市萬華區直興段二小段 529 地號及 574 地號等二筆土地(原為台北市萬華區直興段二小段 529 地號等 35 筆土地，預計向地政機關申請土地合併使用，實際以地政主管機關核准者為據，以下簡稱「本土地」)，本土地騰本面積總計 1,895.00 平方公尺(約 573.24 坪)(本土地現與鄰地 531 地號之房屋部分有共同壁，如〔附圖一〕所示，甲方同意日後交屋時依現狀交付)；本土地使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)。</p> <p>第二條 房屋標示及汽車停車位規格</p> <p>一、房屋標示 本預售屋坐落台北市萬華區直興段二小段 529 地號及 574 地號等二筆土地(原為台北市萬華區直興段二小段 529 地號等 35 筆土地，</p> <p>二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積</p> <p>1. 甲方購買之停車位屬法定停車位為地下第__<u>叁</u>層 <input checked="" type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式，依建造執照圖說編號第 <u>76</u> 號之<input type="checkbox"/>上層 <input type="checkbox"/>中層<input type="checkbox"/>下層，共計 <u>壹</u> 個車位，建造執照核准之該層汽車停車位平面圖影本如〔附圖二〕。該停車位無獨立權狀，其車位規格：平面停車位規格約為： <input type="checkbox"/>長 550 公分，寬 230 公分 <input checked="" type="checkbox"/>長 550 公分，寬 250 公分 <input checked="" type="checkbox"/>長 600 公分，寬 250 公分 <input type="checkbox"/>長 600 公分，寬 200 公分 (高度皆為 210 公分)</p>	<p>土地預定買賣契約書： 第 1 頁、第 1 條。</p> <p>房屋預定買賣契約書： 第 1、2、3 頁、第 2 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。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積

1. 甲方購買之停車位屬法定停車位為地下第 叁 層 平面式

機械式，依建造執照圖說編號第 76 號之 上層 中層

下層，共計 壹 個車位，建造執照核准之該層汽車停車位

平面圖影本如〔附圖二〕。該停車位無獨立權狀，其車位規格：

平面停車位規格約為：

長 550 公分，寬 230 公分 長 550 公分，寬 250 公分

長 600 公分，寬 250 公分 長 600 公分，寬 200 公分

(高度皆為 210 公分)

機械停車位設備規格：

車長：依內政部頒布建築物附設停車空間機械停車設備規範(以下簡稱「機械車位規範」)3.2 條(3)及(4)之規定，長度在 5 公尺(含)以上；

車寬：依機械車位規範 3.2 條(2)之規定，置車板寬度不包括含兩側邊之樑，其淨寬不得小於 2 公尺；

車高：依機械車位規範 3.2 條(3)及(4)之規定，不得小於 1.6 公尺。

機械停車位車輛規格限制：

長 510 公分，寬 182 公分 長 495 公分，寬 190 公分

長 480 公分，寬 195 公分 長 480 公分，寬 190 公分

(高度皆為 155 公分)

甲方購買汽車停車位(含車道及其他必要空間)之持分登記面積

為 40.23 平方公尺(約 12.17 坪)。

本大樓地下室共四層，就汽車停車位部分登記為共有部分，由汽車停車位全體承購人持分共有，無獨立權狀，並由各停車位承購人互為同意各自分管使用、收益其購買之停車位。汽車停車位總面積(含車道及其他必要空間)共計 3620.85 平方公尺(約 1095.31 坪)，占本大樓共有部分總面積之 35.67 %。

2. 任一方不得執汽車停車位本身實際長寬面積與依權利範圍換算成面積不符為由，向他方要求增、減價金。平面式及機械式汽車停車位之長寬尺寸其誤差在百分之一以下且長度誤差未逾五公分、寬度誤差未逾五公分、高度誤差未逾五公分，視為符合規格，否則甲方得因汽車停車位竣工之規格及尺寸誤差要求減少價金。本大樓建照核准之停車位編號、數量若有變動，則以使用執照取得之數量及編號為準，但甲方購買之停車位位置及尺寸不得變動，甲方對此同意且知悉並無異議。如甲方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，甲方充分認知且同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等。

四、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，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__%。

(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。

第二條 土地出售面積及認定標準

甲方購買本建築編號第貳拾叁樓第A1戶房屋乙戶，汽車停車位
編號為地下叁層編號76號，計壹位。前述建築面積所
佔之基地持分產權及面積如〔附件一〕說明。

惟雙方同意應以地政機關核准登記為準，如因土地分割、合併或地籍
重測，則依新地號新面積登記，雙方均無異議。為滿足持分總合為一，
若有進位取捨情形時，以乙方計算之持分總表所載持分為準。前所列面
積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第三條規定互為找補。

壹、本約房屋、汽車停車位之土地持分面積標示如下：

一、本契約土地總面積為：1,895.00平方公尺，土地持分及面積明細如下：

戶別	A1-23F	一樓一般零售業甲組A1及二樓一般事務所A3
土地持分	441/100000	6/100000
平方公尺	約 8.36	約 0.11
坪	約 2.53	約 0.03

二、汽車停車位持分土地登記面積如下：

車號	B3-76
土地持分	10/100000
平方公尺	約 0.19
坪	約 0.06

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、本契約房屋、汽車停車位面積標示如〔附件二〕說明。

二、前款所列房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本
契約第五條規定互為找補。

土地預定買賣
契約書：
第1頁、第2
條及附件1、第
1項。

房屋預定買賣
契約書：
第4、5頁、第
3條及附件2、
第1項。

壹、本約房屋、汽車停車位之建物面積標示如下：

一、房屋建物登記面積如下：

面積		戶別		約定共用持分面積	
		A1-23F		一樓一般零售業甲組A1及二樓一般事務所A3	
		平方公尺	坪	平方公尺	坪
房屋建物登記總面積		89.15	約 26.97	約 1.18	約 0.36
1. 專有部分	(1)+(2)合計	60.09	約 18.18	-	-
(1)主建物部分	主建物面積	53.05	約 16.05	-	-
(2)附屬建物部分	a. 陽臺面積	3.89	約 1.18	-	-
	b. 雨遮面積	3.15	約 0.95	-	-
	c. 屋簷面積	-	-	-	-
	a+b+c合計	7.04	約 2.13	-	-
2. 共有部分	共有面積	29.06	約 8.79	約 1.18	約 0.36
主建物面積占本房屋登記總面積之比例		59.51%			

二、汽車停車位建物登記面積如下：

車號	性質	平方公尺	坪
B3-76	(法車-大)	40.23	約 12.17

第四條 共有部分與約定共用項目、總面積及面積分配比例計算說明

- 一、房屋面積及汽車停車位包含之項目、計算方式如〔附件三〕說明所載。
- 二、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本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。
- 三、為滿足持分總合為一，若有進位取捨情形時，以乙方計算之持分總表所載持分為準。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)共有部分除法定停車位另計外，係指門廳走道樓梯間電梯間電梯機房電氣室機械室管理室受電室幫浦室配電室水箱蓄水池儲藏室防空避難室(未兼作停車使用)屋頂突出物健身房交誼室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)。

(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)。

第3頁、第4條。

<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>第三條 土地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、本土地登記面積如有誤差，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，且雙方同意面積誤差之找補，按土地價款除以該面積所計算之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>二、本土地登記面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。</p> <p>三、如因地政機關辦理分割、合併或地籍重測，則面積有所增減時，雙方同意依原謄本面積計算誤差值，雙方均無異議。</p> <p>第五條 房屋面積誤差及其價款找補</p> <p>一、房屋面積係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，倘因簽約後登記法令或主管機關要求變更，致本契約買賣標的面積內之部分面積無法辦理建物所有權第一次登記或登記方式不同時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍之內，不影響本契約效力，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定為計算標準，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據，甲方同意不向乙方為任何主張或請求。</p> <p>二、主建物或本預售屋房屋登記總面積(不含汽車停車位持分面積)如有誤差，除有前項之情事者應依前項約定計算外，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，分別以主建物、附屬建物(不含兩遮面積)、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(不含汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。惟主建物或本預售屋房屋登記總面積如有誤差部分超過百分之三者，甲方得解除本契約，乙方則一次無息退還已收價款。</p>	<p>土地預定買賣契約書：第2頁、第3條。</p> <p>房屋預定買賣契約書：第4頁、第5條。</p>
-----------------------	--	---	---

✓、汽車停車位買賣均以「位數」為單位，如因汽車停車位竣工之規格及尺寸誤差，甲方得依本契約第二條第二項第二款之規定方式要求減少價金。

四、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格者為限。如為可登記面積但不計入買賣價格之部分(例如：雨遮等)，則不論誤差為何均不找補。

七、 契約
總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(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)。

2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

第四條 本契約買賣總價款
本契約買賣總價款，如〔附件一〕所示。

貳、本約房屋及汽車停車位土地總價明細如下：

本契約土地買賣總價款為新台幣(以下同) 16,644,000 元整。

一、房屋之土地款如下：

戶別	A1-23F	約定共用持分面積
總價		一樓一般零售業甲組A1及二樓一般事務所A3
土地款金額	14,410,390 元	189,610 元

二、汽車停車位之土地款如下：

車號/項目	金額
B3-76 號車位土地款	2,044,000 元

第六條 本契約買賣總價款
詳如〔附件二〕。

土地預定買賣
契約書：
第2頁、第4
條及附件1、第
2項。

房屋預定買賣
契約書：第4
頁、第6條及
附件2、第2
項。

貳、本約房屋及汽車停車位房屋總價明細如下：

本契約房屋買賣總價款為新台幣(以下同)

6,156,000 元整。

一、房屋之房屋款如下：

金額		戶別		約定共用持分金額	
		A1-23F		一樓一般零售業甲組A1及二樓一般事務所A3	
房屋款金額(含稅)		5,336,866	元	63,134	元
1. 專有部分	(1)+(2)合計	3,782,066	元	-	
(1) 主建物部分	主建物金額	3,547,924	元	-	
	a. 陽臺金額	234,142	元	-	
(2) 附屬建物部分	b. 雨遮金額	-	元	-	
	c. 屋簷金額	-	元	-	
	a+b+c合計	234,142	元	-	
2. 共有部分	共有金額	1,554,800	元	63,134	元

地上一層一般零售業甲組(不包括日用百貨業)A1戶及地上二層一般事務所A3戶係為本大樓全體區分所有權人共同持分並約定做為公設共同使用，故上開地上一層一般零售業甲組A1戶及地上二層一般事務所A3戶主建物、附屬建物之計價方式係共有部分之單價計價之，甲方已明確知悉。
 ※附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

甲方簽章： _____

二、汽車停車位之房屋款如下：

車號/項目	金額
B3-76 號車位房屋款	756,000 元 (含稅)

八、履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

- 內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託
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。
- 其他替代性履約保證方式。
 - 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

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

- 內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託
由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際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予買方。本大樓不動產開發信託之相關說明詳如〔附件六〕。
- 其他替代性履約保證方式。
 - 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賣方負擔。
賣方應提供第一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。

第 5 頁、第 7 條。

	<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。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會連帶保證</p> <p>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。</p> <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</p>	<p>第十一條 主要建材及其廠牌、規格</p> <p>一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC造),施工標準悉依建築主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備說明書(如〔附件八〕所示)施工,除附件八另有約定或經甲方同意外,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,但因不可歸責於乙方之事由(包括但不限於該建材設備因市場供應失調、法令禁止使用、停止進口、廠商故意壟斷市場難以取得、廠商蓄意哄抬價格或廠商生產規格與本案設計不符恐有影響施工水準等情事)以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>第9、10頁、第11條。</p>

者，仍應依法負責。

(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。

二、乙方保證建造本大樓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。

三、前項石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第廿六條違約之處罰規定處理。

五、本契約主建物及共有部分所需自來水、電力、瓦斯等配管及裝置，由乙方統一辦理申請手續，甲方不得以任何理由拒絕裝設。外水、電錶及接戶費用由乙方負擔；申請安裝天然瓦斯之設計、配管、器材及裝置費用等由乙方負擔；瓦斯裝錶及保證金繳納，由甲方視需要自行辦理。

<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>第十三條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、就本大樓之建築工程，乙方應於中華民國一〇六年九月三十日前開工，至遲應於中華民國一一〇年三月三十一日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，惟乙方得依實際施工進度提前取得使用執照並依約辦理交屋(甲乙雙方同意以主管建築機關核發使用執照之日為完工日，且以當時之相關法令規範為施工合格標準)。但有下列情事之一者，乙方不負遲延完工之責：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、豪大雨致無法施工等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 2. 因政府法令(含行政解釋)、政策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、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者(以主管機關核發使用執照為準)，每逾一日應按已繳房屋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，雙方同意依本契約第廿六條違約之處罰規定處理。</p> <p>三、本大樓之公共設施、花園等工程，於通知交屋日起八個月內完成。</p>	<p>第 13 頁、第 13 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</p>	<p>第十四條 驗收</p> <p>乙方依約完成本預售屋一切主建物、附屬建物之施工(僅限本預售屋專有部分)，於領得本大樓使用執照後，接通自來水、電力、天然瓦斯配管至可接通狀態(僅限有配設天然瓦斯之戶別)，及完成安裝本買賣契約內所載之設備、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方於七日內進行驗收手續。另有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有規定，並於相</p>	<p>第 13 頁、第 14 條。</p>

雙方複驗合格後支付。

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。

關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。除因結構之重大瑕疵達無法使用程度外，甲方應依乙方通知之期間辦理驗收，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收，否則經乙方以書面催告後得視為甲方已驗屋完成。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，應一次載明於驗收單上，由乙方於限期內完成修繕，且甲方就本買賣之交屋保留款(即本買賣總價之百分之五，詳 [附件四])得於乙方完成修繕驗收單上所載之瑕疵，並經雙方複驗無誤後以現金、匯款或即期支票，一次支付予乙方。

<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"> 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>第七條 土地所有權移轉登記及期限</p> <p>一、雙方同意於甲方所承購之本建案房屋及汽車停車位辦理所有權移轉登記時，由乙方通知甲方備妥申辦文件併同辦理土地移轉現值申報及所有權移轉登記，倘無可歸責於甲方之事由時，乙方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。並依移轉予甲方當時主管機關評定之公告土地現值作為公契價格申報移轉之。甲方不得要求乙方將土地所有權登記予甲方以外第三人所有。</p> <p>第十五條 房屋所有權移轉登記期限</p> <p>一、雙方同意房屋及汽車停車位所有權之移轉，倘無可歸責於甲方之事由時，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完畢，並依移轉予甲方當時主管機關評定之房屋現值作為公契價格申報移轉之。甲方不得要求乙方將房屋及汽車停車位所有權登記予甲方以外第三人所有。</p> <p>二、乙方違反前項之規定，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>三、甲方於乙方申辦房屋產權移轉前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經存證信函催告後，甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第廿六條第四項違約約定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋及汽車停車位移轉登記前應繳之款項及因逾期加計之遲延利息。 	<p>土地預定買賣契約書：第3頁、第7條。</p> <p>房屋預定買賣契約書：第14、15頁、第15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。

2. 甲方須備妥辦理所有權登記及金融機構貸款之全部文件，辦妥各項貸款對保及徵信手續，並付清各項應預繳之自備款、貸款差額及各項應由甲方負擔之稅費，預立取款條、存摺及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應簽發與原預定貸款同額指名受款人為乙方之禁止背書轉讓本票予乙方。如不辦理貸款或僅辦理部分貸款者，應繳清並兌現全部價款。

3. 甲方所繳之各項費用及款項如以票據支付，應在申報房屋及汽車停車位所有權移轉登記以前全部兌現。

四、本契約之房屋及汽車停車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，甲方同意授權乙方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方親自出面或加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於收受乙方或乙方授權之承辦代理人通知翌日起七日內配合辦理或提供，如有逾期，每逾一日應按應繳房車價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。若因甲方違約、延誤或逾期不配合辦理前述手續，致增加各項稅費、罰鍰或滯納金時，甲方應全數負擔；如損及乙方貸款核撥或其他權益時，甲方應負損害賠償之責，如因此致乙方其他客戶受損害者亦同。

<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"> 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>第十六條 通知交屋期限</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、乙方應於取得使用執照之日起六個月內，通知甲方進行交屋。 二、本條款所稱「交屋」，係指本契約標示之房屋（即本預售屋）及汽車停車位，不含休憩設施、花園及公共設施等共有部分及約定共用部分，甲方不得以共有部分及約定共用部分未完成為由，拒絕辦理交屋。 三、於交屋時，乙方應履行下列各項義務： <ol style="list-style-type: none"> 1. 付清因延遲完工所應付之遲延利息予甲方（如有）。 2. 就本契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜（如有），應於交屋前完成修繕。 3. 乙方如未於取得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋者，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。 四、甲方應於乙方發給交屋憑證點交本預售屋房屋及汽車停車位前，完成辦理下列事項： <ol style="list-style-type: none"> 1. 繳清全部房屋及汽車停車位價款、遲延利息、各項代辦代墊費用稅款及其他依本契約應交付之款項（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。 	<p>第 15、16 頁、第 16 條。</p>
------------------	--	---	--------------------------

2. 前款如以票據給付，應在交屋前全部兌現。

五、房屋所有權移轉登記完成後，甲方未成交屋手續前本預售屋房屋及汽車停車位仍屬乙方管理，甲方應辦妥交屋手續，憑乙方所發之交屋憑證始得遷入使用，未取得交屋憑證前甲方不得擅自進入裝修或搬入物品。乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、設備使用說明書、住戶規約草約、使用執照影本、乙方代辦稅費之收據、交屋單(即交屋憑證)、鑰匙等交付予甲方，本契約書則無需返還。

六、甲方應於收到交屋書面通知日起_____日內配合辦理交屋手續，若未經乙方同意更改交屋期而逾十五日仍未出面辦理時，則視為甲方點收完成，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

七、甲方同意於乙方通知交屋日起三十日後，所有本預售屋之水電費、瓦斯基本費(含安裝錶費及保證金)等各項費用及本大樓全體用戶各應分擔共有部分之水電等費用均由甲方負擔，不論甲方已遷入與否，或上述水電、瓦斯費用等使用戶之抬頭或名稱是否已更換為甲方名義。

八、甲方辦妥交屋手續後若要進行室內裝潢(修)工程，應遵守本契約「住戶管理規約」〔附件九〕之相關規定。

<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>第廿六條 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，即為乙方違約，甲方得定期催告乙方改善，逾期乙方不改善者，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，甲方得定期催告乙方改善，逾期乙方不改善者，甲方得依法解除本契約。</p> <p>三、甲方依第一項或第二項解除契約時，其情事係屬得為補正者，甲方應定相當期間催告乙方，乙方逾期不為補正改善或賠償者，甲方始得解除契約，乙方除應將甲方已繳之房屋及汽車停車位價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之_____ (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。甲方不得另行請求損害賠償。</p> <p>四、甲方違反本契約書有關「付款條件」、「逾期付款之處理方式」、「貸款約定」、「貸款撥付」，即為甲方違約，經乙方以書面催告甲方仍未履行者，乙方得解除本契約，本預售屋房屋及汽車停車位由乙方收回。乙方得沒收依本契約總價款百分之_____ (最高不得超過 15%)之違約金，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、如本契約房屋及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，甲方應無條件於乙方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付乙方以憑辦理本預售屋房屋及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予乙方或乙方指定之人，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。</p> <p>六、甲乙雙方當事人除依本條第三、四及五項之請求，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 25、26 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> | |
|---|--|