

「隨河」預售屋買賣契約核備表

業者名稱：茂楷建設股份有限公司

核備日期：106 年 11 月 1 日

		契約應記載事項核備內容	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>茲為【隨河】大廈座落基地之土地產權持分預訂買賣事宜，買方有契約審閱權利，本契約於中華民國__年__月__日，經買方攜回審閱__日(契約審閱期至少五日)，雙方同意訂立本買賣契約書，以資共同遵守：</p> <p>賣方簽章：買方簽章：</p>	土地預售合約書第 1 頁。
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>本土地與【隨河】大廈房屋預訂買賣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視同契約之一部份。</p>	土地預售合約書第 1 頁、第 1 條。
三、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)。</p>	<p>一、土地座落： 台北市士林區蘭雅段三小段 205、223-1 地號計二筆土地，土地面積計 597 平方公尺約 180.59 坪。使用分區為都市計畫區內第三種住宅區。</p> <p>二、房屋座落： 本契約土地所有權持分買賣係為買方購買【隨河】大廈編號為__棟__樓房屋所應有之土地所有權持分，該土地經台北市政府 103 年 10 月 03 日核准建造執照 103 建字第 0236 號核准在案。</p>	<p>土地預售合約書第 1 頁、第 2 條、第 1 項。</p> <p>房屋預售合約書第 1 頁、第 2 條、第 1 項</p>

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)。

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

五、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(1)本社區設置汽車停車位共 29 位；其中依建造執照編號第 1 ~ 23 號為法定停車位，編號 24~29 號為自行增設停車空間，均無獨立權狀(編號 1~6 號為機械車位，其餘為平面車位)。

(2)買方購買之停車位為：

樓層	型式	編號	性質
<input type="checkbox"/> B1F	<input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 平面式		<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間
<input type="checkbox"/> B2F			
<input type="checkbox"/> B3F			
建築執照尺寸(單位:公分)			
<input type="checkbox"/> 平面長 600、寬 250、高 200		<input type="checkbox"/> 機械長 530、寬 185、高 150	

另含汽車升降道及其他必要空間，面積共計____平方公尺(約____坪)(汽車停車空間平面圖如附件三)。

(3)停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之一以下且長、寬、高未逾五公分，視為符合規定。

(4)停車位面積計算說明如下：

地下室總面積：1647.27 m²(約 498.30 坪)

停車空間面積：1017.67 m²(約 307.85 坪)

停車空間面積佔地下室總面積比例為：61.8%

(5)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。

$$\text{機械停車位分攤面積} = \frac{\text{機械停車位總數}}{\text{機械停車位總數} + \text{平面停車位總數}} \times 0.72 \times \text{停車空間總面積}$$

$$\text{平面停車位分攤面積} = \frac{\text{平面停車位總數}}{\text{機械停車位總數} + \text{平面停車位總數}} \times 1.08 \times \text{停車空間總面積}$$

房屋預售合約書第 2 頁、第 2 條、第 5 項。

	<p>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>一、土地持分面積： 本契約應持分土地面積(房屋持分土地面積及車位持分土地面積之和)共計__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為拾萬分之__，包含： (一)買方購買【隨河】大廈編號__棟__樓其土地所有權持分面積計__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為拾萬分之__。以上買方土地所有權持分之權利範圍，係以土地所有權總面積扣除專用車位應持分之土地面積，依買方買受之主建物加附屬建物面積與全部主建物加附屬建物總面積之比例計算。 (二)買方購買之停車位詳述如下： 地下室第__層平面式及依建造執照圖說編號第__號之停車空間，其土地所有持分面積計__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為拾萬分之__。</p>	<p>土地預售合約書第2頁、第3條、第1項。</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(<u>__坪</u>)。 (1)主建物面積計__平方公尺(<u>__坪</u>)。 (2)附屬建物面積，即陽臺__平方公尺(<u>__坪</u>)、雨遮__平方公尺(<u>__坪</u>)及屋簷__平方公尺(<u>__坪</u>)，合計__平方公尺(<u>__坪</u>)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p>	<p>四、本約買賣建物編號為__棟__樓(房屋平面圖如附件二)。本房屋面積共計__平方公尺(約__坪)，包含： (1)專有部分，面積計__平方公尺(約__坪)。包含 1. 主建物面積計__平方公尺(約__坪)。 2. 附屬建物面積，即陽臺__平方公尺(約__坪)、雨遮__平方公尺(約__坪)及屋簷__平方公尺(約__坪)，合計__平方公尺(約__坪)。</p>	<p>房屋預售合約書第1頁、第2條、第4項。</p>

	<p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 __%。</p>	<p>(2) 共有部分面積計_____平方公尺(約_____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>前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。</p>	<p>房屋預售合約書第1頁、第2條、第4項</p>
<p>五、共有部分項目、總面積及積配比例計算</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()。</p>	<p>一、共有部分計入面積項目除汽車停車空間另計外，係指下列空間： (1) 地下三層之消防幫浦室、電梯廳、進排風管道、公共管道、樓梯間、機房、水箱。 (2) 地下二層之梯廳、緊急發電機室、電信機房、垃圾冷藏機房、進排風管道、公共管道、樓梯間。 (3) 地下一層之梯廳、進排風管道、公共管道、樓梯間、台電配電室、防空避難室兼停車空間、樓梯間、機車位。 (4) 一樓至九樓為梯廳、樓梯間。 (5) 屋突一層為樓梯間、機房；屋突二層為水箱、水箱空間。 二、除前項外，另有共有部分未計面積項目包括一樓中庭景觀花台、屋突一層水錶牆、花台、屋頂平台。</p>	<p>房屋預售合約書第3頁、第3條、第1,2項。</p>
	<p>本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)。</p>	<p>三、本建物共有部分登記總面積 1145.30 平方公尺(約 346.45 坪)。</p>	<p>房屋預售合約書第3頁、第3條、第3項。</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)。	四、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。 五、【隨河】主建物總面積計 2410.08 平方公尺(約 729.05 坪)。	房屋預售合約書第 3 頁、第 3 條、第 4、5 項。
六、房地面積誤差及其價款找補	(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。	一、本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。	房屋預售合約書第 3 頁、第 4 條、第 1 項。
	(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。	二、依第二條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差(不含汽車停車位面積)，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。	房屋預售合約書第 3 頁、第 4 條、第 2 項。
	(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。	三、前款之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。	房屋預售合約書第 4 頁、第 4 條、第 3 項。

<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>本契約房屋總價款計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含營業稅在內)。包含：</p> <p>一、房屋價款：__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)專有部分：__仟__佰__拾__萬__仟元整。包含：</p> <p>1. 主建物部分：__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>2. 附屬建物陽臺部分：__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：__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>二、汽車停車位價款：__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>土地預售合約 書第4頁、第5 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>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p>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。</p> <p>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</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>本預售屋由某金融機構負責承作價金返還保證。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由「永豐國際商業銀行」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>土地預售合約書第4頁、第6條。</p>
-----------------	---	---	------------------------

	<p>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>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。</p> <p>賣方應提供第一項之信託契約影本予買方(詳附件四)。</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>一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約建材設備(附件六)說明施工，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>房屋預售合約書第6頁、第10條、第1項。</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。	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。	房屋預售合約書第6頁、第10條、第2項。
	(三) <u>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。</u>	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。	房屋預售合約書第6頁、第10條、第3項。
	(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。	四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。	房屋預售合約書第6頁、第10條、第4項。
十、開工及取得使用執照期限	(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工， <u>民國__年__月__日之前</u> 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。	一、本建物之建築工程應在民國105年08月31日之前開工，民國107年07月31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：	房屋預售合約書第7頁、第11條、第1項
	但有下列情事之一者，得順延其期間： 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。	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： (1)因天災地變、鄰損抗爭等不可抗力之事由，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。	房屋預售合約書第7頁、第11條、第1項。

	(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。	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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。	房屋預售合約書第7頁、第11條、第2項。
十一、驗收	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。	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。	房屋預售合約書第8頁、第13條、
	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。	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。修繕驗收時以驗收單上列改善項目為主，其餘部分列為保固處理；買方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方修繕驗收合格後支付。	房屋預售合約書第8頁、第13條。
	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。	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。	房屋預售合約書第8頁、第13條。
十二、房地所有權移轉	(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。	一、土地所有權移轉登記 土地所有權持分之移轉，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。	房屋預售合約書第5頁、第12條、第1項。

登記 期限	<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>本約買賣標的所有權之移轉，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。並依使用執照核發當年度之</p>	<p>房屋預售合約書第5頁、第12條、第1項。</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>二、賣方違反前款之規定，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>房屋預售合約書第5頁、第12條、第2項。</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： 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。</p>	<p>三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權持分移轉登記： (一)依契約約定之付款辦法，應繳清土地所有權持分移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。</p>	<p>房屋預售合約書第5頁、第12條、第3項。</p>
	<p>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>	<p>(二)提出辦理土地所有權持分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(印花稅)、規費、地政士代辦費、火險費、地震險費、瓦斯外管裝置費、預收三個月管理費、公共設施使用費及修繕基金等，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、記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。 (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p>	<p>房屋預售合約書第5頁、第12條、第3項。</p>

	<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。</p> <p>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。</p> <p>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>四、第一項、第三項之辦理事項，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。</p>	<p>房屋預售合約書第5頁、第12條、第4項。</p>
<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>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款義務：</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，每逾一日應按已繳價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。 <p>(二)乙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。</p> <p>(三)甲方應於乙方通知交屋日時，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。</p> <p>(四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。</p>	<p>房屋預售合約書第9頁、第15條、第1項。</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。	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、鑰匙及門禁卡、使用維護手冊、住戶規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。	房屋預售合約書第9頁、第15條、第2項。
	(三)買方應於收到交屋通知日起 <u> </u> 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。	三、買方應於收到交屋通知日起 <u> </u> 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，如逾期二十日以上，經賣方以書面催辦後買方仍未配合辦理者，視為賣方已完成交屋義務，之後買方不得再提任何異議。但可歸責於賣方時，不在此限。	房屋預售合約書第9頁、第15條、第3項。
	(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。	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、外管線、安全設備費用及保證金亦由買方負擔。	房屋預售合約書第9頁、第15條、第4項。
十四、違約之處罰	(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。	一、賣方違反第十條及第十一條「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。	土地預售合約書第9頁、第19條、第1項。
	(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。	二、賣方違反第二十二條「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。	土地預售合約書第9頁、第19條、第2項。
	(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 <u>百分之</u> <u> </u> <u>(不得低於15%)</u> 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。	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價款退還予買方，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 <u> </u> （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。	土地預售合約書第9頁、第19條、第3項。

	<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<u>百分之（最高不得超過15%）</u>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>四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依本約總價款百分之____（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>土地預售合約書第9頁、第19條、第4項。</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>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>土地預售合約書第9頁、第19條、第5項。</p>
<p>不得記載事項</p>			
<p>一、不得約定廣告僅供參考。 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。 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。 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。 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。 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</p>			