

## 「帝樂文娜」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：廣朋建設股份有限公司

核備日期：106年5月24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><b>第一條：契約審閱期</b></p> <p>本契約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱五日以上(契約審閱期間至少五日)，並詳加審閱完畢。本契約內所有條款及雙方之權利義務內容、範圍，均經雙方溝通並經乙方說明後，甲方對本契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍確已充分瞭解並同意依約履行，且甲方充分知悉乙方與乙方所委任之銷售人員所提出之各項廣告內容包含且不限於模型、電子裱板、平面圖、書面、圖片及現場文字說明等內容，亦同意本契約符合誠實、信用原則，絕無異議。</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><b>第二條：乙方對廣告之義務</b></p> <p>一、乙方應確保廣告內容之真實，本大樓預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面配置圖與位置示意圖，為本契約之一部分。另接待會館展示空間與擺設佈置，僅供甲方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，乙方無履行或交付義務，甲方日後不得據此請求乙方給付之或主張任何權利。</p> <p>二、雙方就買賣本契約房地之約定及條件均已全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含乙方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約書中，並經雙方用印完妥，否則不生效力。</p>	第1頁、第2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><b>第三條：房地標示及停車位規格</b></p> <p>一、土地坐落：__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地(下稱本基地)，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號為準；本基地面積共計__平方公尺(約__坪)，實際面積以地政機關登載為準。本基地使用分區為都市計畫內__區。</p> <p>二、房屋坐落：本基地內興建地上__樓及地下__層之大樓，建造執照為__主管機關核發，建照號碼__號，銷售案名為【__】。甲方承購本大樓編號__戶__樓房地__戶(以下簡稱本戶)。</p>	第1頁、第3條。

(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)。

(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。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買為地下室第    層之停車位屬法定(編號：    )  
自設(編號：    )    停車位，  
該停車位有無獨立權狀，依建造執照圖說編號第    號停車空間共計    位。
- 一般車位(車位編號：    )長度約    公尺、寬度約    公尺、高度約    公尺、輪胎外框約    公尺，載重上限約    公斤。
- 休旅車位(車位編號：    )長度約    公尺、寬度約    公尺、高度約    公尺、輪胎外框約    公尺，載重上限約    公斤。
- 其容許車輛尺寸與載重誤差在百分之一以內者均視為符合規格。甲方同意車位之持分面積與應分攤之土地面積及登記方式(該車位編號記載於建物登記簿謄本)，悉依辦理登記當時地政機關規定登記之或列入本大樓共有部分登記所有權，絕無異議。
- (二) 甲方購買之停車位面積包括停車位置、汽車升降機空間及其他附屬與必要空間，車位建物面積共計    平方公尺(約    坪)。甲方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位，詳如本契約    「地下    層停車位空間分管配置圖」所示。
- (三) 甲方同意在不影響所購買停車位位置之原則下，停車位之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。
- (四) 甲方同意且承諾日後所購買之停車位產權登記方式依政府當時法令規定辦理，該法令規定不影響該停車位買賣契約效力，甲方不得向乙方要求任何賠償、補償或減少買賣價金，亦不得據此向乙方主張任何權利或解約。因此甲、乙雙方特別約定不論停車位登記之持分面積多寡均不必互為找補，且雙方同意甲方購買之容許停車車輛尺寸以依本項第(一)款之約定，可停放車輛為符合標準。
- (五) 甲方購買之停車位屬法定或自設停車位者，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、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。

- 第四條：房地出售面積及認定標準
- 一、土地面積：本基地土地總面積計\_\_平方公尺(約\_\_坪)，本戶土地應有之權利範圍係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(主建物+附屬建物陽台)之總面積占本大樓各戶之(主建物+附屬建物陽台)總面積之比例計算，本戶應有之持分土地面積\_\_平方公尺(\_\_坪)，計算方式詳如本契約(附件二)所示。如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。甲方購買之汽車停車位權利範圍為壹萬分之\_\_，車位土地持分面積\_\_平方公尺(約\_\_坪)。
- 二、房屋面積：  
本戶房屋面積共計\_\_平方公尺(約\_\_坪)，包含：  
(一)專有部分面積計\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
(1)主建物面積計\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
(2)附屬建物面積小計\_\_平方公尺(約\_\_坪)，  
包含：陽台：\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
雨遮：\_\_平方公尺(約\_\_坪)。  
(二)共有部分面積計\_\_平方公尺(約\_\_坪)。共有部分之項目及面積分攤計算方式，詳如本契約(附件二)所示。  
(三)主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比例\_\_%。  
(四)本契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，甲方不得以雨遮面積因故未予登記或雨遮面積短少而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。
- 三、前列主建物、陽台及共有部分面積如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之規定互為找補。

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)。

附件二 面積計算方式及共有部分分配及產權登記特約條款

壹、本契約內所載房屋面積係區分為：

- 一、各區分所有建物之主建物(室內)及附屬建物(陽台、雨遮)等。
- 二、共有部分面積。
- 三、汽車停車空間持分面積(如甲方有購買停車位者)。

貳、本契約買賣房屋面積係根據台北市政府都市發展局核發之建造執照圖，並依當時地政法令之登記規則及本附件規定綜合計算總計而得，但最後仍需以地政機關複丈並登記完竣之面積為準。

參、本契約買賣房屋面積依下列方式計算：

- 一、建物之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界(若地政法令變更無法辦理登記時，以竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準)。
- 四、有隔牆之共用牆壁依本條第二款之規定。使用區分如無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四週牆壁之厚度。

肆、共有部分項目範圍及分配方式如下：

- 一、本契約共有部分除停車位另計外，包括下列項目：壹樓大廳、各樓層(電)梯廳、各樓層安全梯間、公共管道間、地下室蓄水池、電梯昇降機空間、機車昇降機、電信機房、消防泵浦機房、台電配電室、防空避難室兼停車空間、屋頂子母水箱、屋頂突出物、機房、公共雨遮、壹樓無障礙汽車停車位等及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之，本項面積合計   平方公尺。

二、共有部分面積分配原則

(1)共有部分總面積＝前項所列各項目面積總合

(2)當戶專有部分面積＝主建物面積＋附屬建物面積

(3)各戶分攤共有部分面積＝ $\frac{\text{各戶(主建物+附屬建物)面積}}{\text{全部(主建物+附屬建物)總面積}} \times \text{共有部分總面積}$

(4)本「  」主建物總面積計  平方公尺(   坪)。

伍、本附件第壹條第一項之停車位面積之登記方式如下：

- 一、依辦理登記當時地政法令之登記規則為準，或列入本大樓共同使用部分登記所有權。

二、甲、乙雙方特別約定不論車位登記之持分面積誤差多寡均不必互為找補。

附件二

<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>第五條：房地面積誤差及其價款找補</p> <p>一、乙方出售之房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，其面積及名稱登記方式均以簽約當時日期之地政及主管機關登記法令為準，倘簽約後因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，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、乙方出售本戶房屋之主建物、陽台及共有部分之買賣面積與地政機關登記完竣之面積如有誤差時，其不足部分乙方應予找補(惟甲方同意第五條第一項約定之情形除外)；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以本約第六條第一項第二款之主建物、陽台及共有部分價款除以各面積所計算之房屋單價比例計算之，無息於交屋時一次結清。</p> <p>三、主建物、陽台及共有部分登記面積如有誤差，其誤差超過百分之三者，應按內政部中華民國 100 年 3 月 24 日公告修正「預售屋買賣契約書範本」第五條之相關規定，甲方得解除契約(惟甲方同意第四條第二項第五款及第五條第一項約定之情形除外)，契約解除後，乙方應將甲方已繳全部價款無息退還予甲方，甲方不得再請求賠償或提出任何主張。</p> <p>四、依第四條計算本戶應有之持分土地面積如有誤差，應按內政部中華民國 100 年 3 月 24 日公告修正「預售屋買賣契約書範本」第五條之相關規定，就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)，且雙方同意基地土地面積誤差之找補，以土地價款除以持分土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。</p>	<p>第 3 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>第六條：契約總價</p> <p>一、本契約總價款合計新台幣__仟__佰__拾__萬元整，分別明細如下：</p> <p>(一)土地價款：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。包含：</p> <p>1、專有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽台部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽台外，其餘項目未計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)車位價款：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。</p> <p>1、車位土地價款：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>2、車位房屋價款：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>第4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。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非</p>	<p>第八條：履約保證機制</p> <p>一、本預售屋應辦理履約保證，履約保證依(附件七)所列方式擇一處理。</p> <p>二、乙方保有變更信託受託人之權利，無須經由甲方同意，甲方絕無異議，惟乙方應於變更後以書面通知甲方知悉，且變更後之信託內容及目的不得損及甲方權利。甲方無條件同意且配合將應繳款項依乙方指定之變更受託人帳戶及帳號，並按期如數付款。</p>	<p>第5頁、第8條及附件七。</p>

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。

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。

附件七 履約保證方式

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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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。

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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

<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>第九條：建材設備與施工規範</p> <p>一、本大樓建築物主要構造為鋼筋混凝土，建材設備說明詳如(附件三)所示。除經甲方同意，不得以同級品牌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規責於乙方之事由，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。本契約所稱之主要建材即(附件三)「建材設備說明」所示之「結構」、「外觀」、「各戶門窗」，其餘均為非主要建材。又乙方於預售期間展示之接待會館、樣品屋裝潢傢俱或示意圖面等，均不含於本契約之給付範圍內，僅供甲方日後自行裝潢參考之用，甲方不得據此請求乙方給付之或主張任何權利。</p> <p>二、除本約另有約定外，乙方應依照主管機關核准之建造執照及圖說等有關規定施工，並以主管機關核發使用執照之竣工圖為合格標準。甲方同意由乙方決定選用各項建材，且由乙方全權負責建造，有關建材設備及設施等均詳如(附件三)所載。乙方並保證建造本建物之材料不含有損建築結構安全或有害人體健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。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5頁、第9條、第1-2項。</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>第十條：開工及完工期</p> <p>一、本大樓之建築工程預定於民國____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。</p> <p>二、如有逾期開工或完工情事，每逾期壹日，乙方應按甲方已繳付本約房地價款萬分之五單利計算違約金支付予甲方。如有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，惟甲方同意不解約。</p> <p>三、並取得使照。但有列情事之一者，致不能如期完工時，乙方得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)因天災地變不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。</li> <li>(二)因政府法令變更或其他非可規責於乙方之事由發生時，其影響期間。</li> </ol>	<p>第6頁、第10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>第十八條：交屋及驗收事宜</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，於有天然瓦斯地區並達成天然瓦斯配管之可接通狀態後，即應通知甲方進行交屋手續。</p> <p>三、 甲方應按乙方通知之時間及地點辦理交屋驗收手續。雙方交屋驗收時，乙方應提供房屋驗收單，甲方就交屋當時本契約房屋如有與合約所訂不符、瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於房屋驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方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，除有重大瑕疵不能居住外，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。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。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>第 13 頁、第 18 條、第 1、3 項。</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>第十七條：房地所有權移轉登記</p> <p>一、 房屋、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，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。但因非可歸責於乙方之事由或甲方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。其土地增值稅、契稅、印花、規費等之負擔方式，依本約第十五條有關稅費負擔之約定處理。</p> <p>二、 辦理房地所有權移轉登記時，雙方同意其申報移轉價格，土地移轉現值以房屋之使用執照取得當年度之公告現值為準(如因甲方違約致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔)，房屋以當時政府主管機關評定房屋現值為準。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，乙方應負擔損害賠償之</p>	<p>第 11 頁、第 17 條。</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。

(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。

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。

(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。

責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳全部之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)交付辦理產權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，預繳各項稅費及甲方依本約應負擔之費用，同時預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書，並應開立與本約貸款金額同額之商業本票予乙方，如因甲方延誤或未配合應辦手續致影響本大樓其他各戶之產權登記或貸款之辦理時，甲方應賠償乙方及其他各戶所蒙受之損失及增加之稅賦。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在辦理房地所有權移轉登記以前全部兌現。

四、本條第一項、第三項之辦理事項及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，甲方如有辦理貸款，並應辦妥貸款相關手續，預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等文件手續，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項委託或同意，並開立與本約貸款金額同額之商業本票予乙方；但甲方如未辦理貸款，仍應於乙方通知之期限內，開立（附件\_\_）「付款期別明細表」產權登記款之同額商業本票予乙方。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，每逾一日應按房地總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，甲方應負全部損害賠償之責。

五、甲方同意簽立「代刻印章授權書」乙份，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，有關甲方授權內容詳如（附件\_\_）所示。

六、甲方為外國人者或大陸地區人民，甲方應於本大樓建築物七樓頂版 RC 完成前，提供應備齊之身分證明文件，並配合地政主管機關及相關主管機關完成法定報備程序及核准證明文件。

七、~~甲方~~ 甲方為未成年者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成稅捐主管機關規定之贈與稅之申報、完稅程序。

八、甲方如未於乙方通知期限內履行本條約定，乙方得不辦理房地所有權移轉登記，經乙方以存證信函或其他書面催告七日內仍未履行義務者，雙方約定依本契約第二十五條之違約罰則處理。

九、甲方違反本條約定以致影響所有權移轉登記、拖延貸款核撥時間、致使稅費

		<p>增加及產生稅費滯納金或影響其他客戶所有權移轉登記時，除增加之稅費及滯納金由甲方負擔繳納外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失，其他客戶因此所受之損害亦由甲方無條件負責賠償。</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：  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> <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>第十八條：交屋及驗收事宜</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，於有天然瓦斯地區並達成天然瓦斯配管之可接通狀態後，即應通知甲方進行交屋手續。</p> <p>二、 乙方並應於取得使用執照之日起六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：  1. 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。  2. 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。  3. 甲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. 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。  5. 但有下列情事之一者，不計入前開期限內：  (一) 甲方未依規定付款日交付本約所載之各期房屋、土地、停車位價款及遲延利息或其他應由甲方負擔之稅費等，或甲方有違反本合約書約定之情事時。  (二) 應甲方要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程之進度時。  (三) 如甲方另有他項工程需求且雙方另訂他項工程協議，其工程所需之施作期間及其他影響本工程之時間。  (四) 因天災、地變、人禍等不可抗力之事由發生，致不能施工者。  (五) 因政府法令或主管機關要求變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，致乙方不能施工者。</p> <p>四、 本大樓於建造竣工後，於甲方繳清各期款項、工程追加款、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續後，且將貸款金額撥交乙方，並全部履行各款項支付義務後，乙方始得交屋，乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本、乙方代繳稅費之收據、鋼筋與混凝土檢測合格證明影本交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還乙方。</p>	<p>第 13 頁、第 18 條。</p>

		<p>六、甲方同意自乙方通知交屋日起__日內親來辦理交屋手續，若為委託他人代辦，應出具委託授權書予乙方，若未經雙方協議改期或自通知交屋日起算逾期十日仍未完成辦理者，視同交屋完成，甲方同意於本戶通知交屋日(含視為交屋完成)起，不論遷入與否均應負擔本戶之水電費、瓦斯費、公共水電費及管理維護清潔費等。乙方即不負保管之責及水電、管理費等代繳責任，並視為甲方同意乙方對本契約應履行之義務已全部履行完畢，即日起甲方尚未繳清之本約各款項，乙方得依金融機構信用貸款利率按日計息，並依法律途徑向甲方逕行催繳。若本戶因故全部或部分受損，悉由甲方自行承擔相關損害，與乙方無涉，甲方不得向乙方要求賠償或任何主張。</p> <p>七、甲方同意於通知交屋日起三十日後，不論甲方是否遷入使用，均應於通知交屋日起開始負擔下列費用：</p> <p>(一)本戶水電費用、瓦斯基本費( )。</p> <p>(二)屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。</p> <p>(三)社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯保養維護費等。</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><b>第二十五條：違約罰則</b></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，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，甲方得依法解除契約。</p> <p>三、甲方依第一款或第二款解除契約時，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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。</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 18 頁、第 25 條。</p>

### 不得記載事項

- 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。